جامعة آل البيت
كلية الحقوق
قسم القانون الخاص

الحجز التنفيذي على العقار
دراسة مقارنة
بين التشريعين الأردني والكويتي

Executive reservation up on real estate

A comparative study Between Jordanian and Kuwait laws.

إعداد الطالب
زيــد مبارك زيد الــعـــازمـــي
الرقم الجامعي: 1270200015
المشرف
الأستاذ الدكتور نائل المساعده

قدمت هذه الرسالةاستكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في القانون الخاص

عمادة الدراسات العليا
جامعة آل البيت
2014 / 2015
الفصل الثاني

بسم الله الرحمن الرحيم

(يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَطِيعُوا اللَّهَ وَأَطِيعُوا الرَّسُولَ وَأُوْلِي الأَمْرِ مِنْكُمْ فَإِنْ تَنَازَعْتُمْ فِي شَيْءٍ فَرُدُّوهُ إِلَى اللَّهِ وَالرَّسُولِ إِنْ كُنتُمْ تُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَالْيَوْمِ الآخِرِ ذَلِكَ خَيْرٌ وَأَحْسَنُ تَأْوِيلًا)

صدق الله العظيم

"النساء: الآية 59"

نمـوذج التفويـض

أنا زيد مبارك العازمي أفوض جامعة آل البيت بتزويد نسخ من رسالتي للمكتبات أو المؤسسات أو الهيئات أو الأشخاص عند طلبهم حسب التعليمات النافذة في الجامعة.

التوقيع: ....

التاريخ: ....2015/5/21..

نموذج إقرار والتزام

بقوانين جامعة آل البيت وأنظمتها وتعليماتها

انا الطالب: زيد مبارك العازمي الرقم الجامعي: 1270200015

التخصص: قانون خاص الكلية: الحقوق

أعلن بأنني قد التزمت بقوانين جامعة آل البيت وأنظمتها وقراراتها السارية المفعول المتعلقة بإعداد رسائل الماجستير والدكتوراه عندما قمت شخصياً بإعداد رسالتي بعنوان الحجز التنفيذي على العقار.

وذلك بما ينسجم مع الأمانة العلمية المتعارف عليها في كتابة الرسائل والأطاريح العلمية، كما أنني اعلن بأن رسالتي هذه غير منقولة أو مستلة من رسائل أو أطاريح أو كتب أو أبحاث أو أي منشورات علمية تم نشرها أو تخزينها في أي وسيلة إعلامية، وتأسيساً على ما أتقدم فإنني أتحمل المسئولية بأنواعها كافة فيما لو تبين غير ذلك حق مجلس العمداء في جامعة آل البيت بإلغاء قرار منحي الدرجة العلمية التي حصلت عليها وسحب شهادة التخرج مني بعد صدورها دون أن يكون لي أي حق في التظلم أو الاعتراض أو الطعن بأي صورة كانت في القرار الصادر عن مجلس العمداء بهذا الصدد.

توقيع الطالب: .... التاريخ: 2015/5/21

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها:

الحجز التنفيذي على العقار "دراسة مقارنة" بين التشريعين الأردني والكويتي

وأجيزت بتاريخ 2015/5/21م.

أعضاء لجنة المناقشة		التوقيع
أ.د. نائل المساعدة	مشرفاً ورئيساً	....
د. نبيل شطناوي	عضواً	....
د. رمزي ماضي	عضواً	....
د. عوض الزعبي	عضواً خارجياً	....

الإهـــداء

إلى من اعطى وأجزل بعطائه

وإلى من أعطى من وقته وجهده

ونال ثمار تعبه وجهده المتواصل

إلى الأستاذ الفاضل الدكتور/ نائل المساعده

وهذا قليل بحجم عطائك اللا محدود.

جزاك الله خيراً..

شكر وتقدير

أتقدم بخالص شكري وعظيم إمتناني إلى أستاذي ومعلمي الدكتور/ نائل المساعده على ما قدمه من توجيه ورعاية فائقة من أجل إتمام هذا العمل بالشكل الذي أتمنى من الله العلي القدير أن ينال القبول بعد رضاء الله سبحانه وتعالى، كما أتقدم بخالص الشكر والتقدير الى أعضاء لجنة المناقشة الكرام على ما بذلوه من جهد في إخراج هذه الرسالة إلى النور.

الباحث/ زيد العازمي

الفهرس

الملخــص

تناولت في هذه الدراسة الموضوع المتمثل في الحجز التنفيذي على الأموال غير المنقولة (العقارات)، وإجراءات بيعها بالمزاد العلني، وتوزيع حصيلة هذا التنفيذ بين الدائنين، وذلك من خلال دراسة مقارنة بين قواعد قانون التنفيذ الأردني وقانون المرافعات الكويتي.

وقد تعرضت في هذه الدراسة بداية الى معنى التنفيذ ثم انواع السندات التي يجوز التنفيذ بها، وما هو المقصود بالحجز التنفيذي ونطاقه، ثم إجراءات الحجز التنفيذي العقاري من حيث تقديم الطلب وتسجيله لدى السجل العقاري، واعلان هذا الحجز، وثم موانع الحجز من حيث عدم نفاذ الحجز والرهن التأميني، ثم تعرضت الى تنفيذ الحجز التنفيذي العقاري والاعداد للبيع ومرحلة بيع الأموال الغير منقولة، ثم إلى ؟؟؟؟ العقار المبيع جبراً من حيث انتقال حق الدائنين أي ثمنه، وزيادة أو نقصان هذا الثمن من الوفاء بالدين.

المقدمة

أن القانون كفل للدائن وسائل معينة لاستيفاء امواله وحقوقه من المدين ، ووضع المشرع قاعدة عامة مفادها ان جميع اموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ، بمعنى ان جميع الاموال التي يملكها المدين سواء كانت منقولات او عقارات ضامنة للوفاء بالدين، مع مراعاة الحالات التي ينص فيها القانون على غير ذلك، ومن الادوات التي قام المشرع في المملكة الاردنية الهاشمية ودولة الكويت باعطائها للدائن الحق في الحجز على العقارات ـ الاموال غير المنقولة ـ التي يملكها المدين باستثناء بيت السكن الا اذا توافرت الشروط الخاصة التي يتطلبها القانون ، ويشكل الحجز التنفيذي العقاري ضمانة هامة من ضمانات الدائن لاستيفاء حقوقه من المدين.

والحجز التنفيذي على العقار اصبح في الوقت الحاضر من الامور الشائعة ، ويكثر استخدامه امام الجهات المختصة لقيام الدائن باللجوء اليه لتحصيل امواله من المدين، وحيث ان الحجز على عقار المدين يترتب عليه نتائج وآثار بالغة الصعوبة على المدين، فقد قام المشرع بالتعامل مع هذا الموضوع بحذر تام ، وذلك لغايات الموازنة بين حق الدائن وحق المدين الذي سيفقد العقار الذي يملكه ، لذا قام المشرع بوضع احكام دقيقة وصريحة لتنظيم موضوع الحجز التنفيذي العقاري، وجعل هذه القواعد من النظام العام ، وترتيب البطلان على مخالفة هذه الاحكام ، لضمان اكبر قدر ممكن من الحماية للمدين عند بيع العقار .

وقد قام المشرع الاردني من خلال قانون التنفيذ بتنظيم الاحكام الخاصة بالحجز التنفيذي العقاري، والمشرع الكويتي من خلال قانون المرافعات التجارية والمدنية ، من خلال بيان الحالات التي يجوز فيها ايقاع الحجز التنفيذي العقاري ـ والحالات التي لا يجوز فيها الحجز على العقار ، ومن ثم قام بتحديد اطراف المعاملة الحجزية والشروط الواجب توافرها لايقاع الحجز على العقار ، وبعد ذلك نظم الاجراءات اللازم اتخاذها لايقاع الحجز على العقار والاجراءات الخاصة ببيع العقار المحجوز، مع وجوب ان يكون البيع بالمزايدة ـ المزاد العلني ـ وفقا لاجراءات محددة بشكل

دقيق لضمان الحماية للمدين، وضمان الحصول على اعلى سعر عند ارساء المزاد ، ثم نظم الآثار التي تترتب على الحجز ، ووضع احكام خاصة تنظم احكام الاحالة سواء كانت مؤقتة او قطعية ، مع اعطاء الحق للمدين بارجاع العقار الذي تم بيعه عن طريق ما يسمى بدعوى الاسترداد ، وايضا فقد اخذ المشرع بنظرية البطلان للاعلان والاجراءات ووضع لها احكام خاصة بها ، وغيرها من الاحكام المتعددة .

أولاً : اشكالية الدراسة

ان الدراسة تسلط الضوء على موضوع الحجز التنفيذي العقاري الجبري في القانون الاردني والقانون الكويتي، وتبرز المشكلة عند قيام الدائن بتنفيذ الحجز على العقار الذي يملكة المدين، حيث احاط القانون اجراءات الحجز واجراءات البيع باحكام كثيرة وضمانات متعددة، ووضع مدد معينة للسير في عملية بيع العقار، وان هذه الاجراءات تعتبر طويلة وشائكة، وان هدف المشرع من ذلك هو حماية المدين ، ولكن لا يجدر بالمشرع ان يوفر الحماية للمدين بكل هذه الاجراءات على حساب الدائن الذي له حق في مواجهة المدين . بالاضافة الى ان بعد كل هذه الاجراءات المتبعة ماذا لو لم يتم دفع المبلغ الذي ترى المحكمة انه مناسبا لبيع العقار بالمزاد، فهل تنتهي الاجراءات ام ان هناك اجراءات معينة تتعلق بهذا الامر لضمان استيفاء الدائن لحقوقه من المدين .

وحيث ان البيع بالمزاد العلني لا يعد بيعا بالممارسة، فان هذا يتطلب بيان التكييف القانوني للايجاب والقبول، فممن يصدر الايجاب وممن يصدر القبول ، ومتى نكون امام ايجاب ومتى نكون امام قبول، وهل الاعلان عن المزاد العلني يعتبر ايجابا والتقدم بالعطاء يعتبر قبولا ، ام ان هناك تكييف آخر بحيث يعتبر الاعلان مجرد دعوة الى التعاقد ، ورسو المزاد قبولا ، وكيف يكتسب وصف القبول مع اعطاء الحق للشخص الذي رسا عليه المزاد الانسحاب منه وبالنتيجة الغاء القبول الصادر عنه.

وان الدراسة تستوجب من الباحث الاجابة على عدة تسأولات، تتمثل في الآتي:

ـ ما هو نطاق الحجز وشروطه .

ـ ما هي الاجراءات التي يجب اتباعها للحجز على العقار .

ـ ما هي الاجراءات التي يتم اتخاذها لبيع العقار المحجوز .

ـ هل يعتبر البيع الحاصل بالمزاد نهائي، أم أن للمدين الحق في استرداد هذا العقار.

ـ ما هي موانع الحجز .

ـ هل هناك حالات يتم بها اعادة البيع بالمزاد .

ـ هل يحق للمدين استرداد العقار الذي تم بيعه بالمزاد العلني .

ثانياً : أهمية الدراسة

تكمن أهمية الدراسة من ناحيتين هما ، الناحية النظرية والناحية العلمية، فالناحية النظرية هي أن موضوع الحجز التنفيذي على العقار يثير العديد من المسائل القانونية ومنها بيان ما المقصود بالحجز التنفيذي على العقار والآثار المترتبة عليه، والأهمية العلمية وهي الأهم وذلك لمعرفة النظام الإجرائي الواجب اتباعه في الحجز التنفيذي على العقار وكيفية اعداده للبيع بالمزاد العلني واستيفاء حق الدائن من مدينه.

ثالثاً : اهداف الدراسة

على ضوء ما تقدم من الاشكاليات السابقة ، تحاول الدراسة رسم معالم نظام قانوني متكامل وشامل ، واضح ومحدد ، للحجز العقاري الجبري ، يتم من خلاله مراعاة المدين والدائن معا ، بحيث تسير اجراءات الحجز بشكل سريع وفق ضوابط معينة ومحددة ، لحماية المدين ، وبذات الوقت ضمان حصول الدائن على حقوقه المترتبة بذمة المدين بوقت معقول ومناسب ، فلا قيمة للحق اذا طال الحصول عليه ، وتم العناء الكبير لغايات تحصيله من قبل صاحبه . وتتمثل اهداف الدراسة في الآتي :

ـ معرفة ما المقصود بالحجز وما هو نطاقه .

ـ معرفة الاجراءات الواجب اتباعها لايقاع الحجز على العقار .

- معرفة الآثار التي تترتب على ايقاع الحجز .

- معرفة الاجراءات الواجب اتباعها لبيع العقار .

- معرفة موانع الحجز التي نص عليها القانون .

- معرفة ما المقصود بدعوى الاسترداد واجراءاتها .

- معرفة ما اذا اخذ المشرع بنظرية البطلان للاعلان والاجراءات .

رابعاً : اسباب الاختيار للموضوع

- ان حجز العقار لاستيفاء الدين يخضع لاجراءات طويلة، وهي إجراءات مشددة لحماية اموال المدين، وخلال هذه الاجراءات الطويلة ينشأ بعض الاشكاليات من الناحية العملية بسبب كثرة هذه الاجراءات ووجوب متابعتها بشكل حثيث ودقيق من الموظف المختص.

- ان البيع بالمزاد يترتب عليه انتقال ملكية العقار الى من رسى عليه المزاد، فكيف يتملك ذلك العقار ثم يعطي المشرع الحق للمدين باسترداد العقار خلال مدة معينة .

- افتقار دولة الكويت والمملكة الاردنية الى مثل هذه الدراسات المختصة في الحجز التنفيذي العقاري الجبري، فالدراسات في هذا الشأن قليلة.

خامساً : حدود

ان الدراسة التي قام بها الباحث هي دراسة تحليلية مقارنة ، وفقا لتحليل المحتوى المقارن عن الحجز التنفيذي العقاري الجبري الذي يعود ملكيته للمدين ، وذلك بالاعتماد على محددات مكانية وزمانية وذلك على النحو التالي :

المحددات المكانية ، تحديد الدراسة وحصرها في دولة الكويت والمملكة الاردنية الهاشمية ، وفقا للاحكام القانونية الواردة في قانون المرافعات التجارية والمدنية الكويتي رقم 38 لسنة 1980 ، وقانون التنفيذ الاردني رقم 25 لسنة 2007 .

المحددات الزمانية، تحديد الدراسة وحصرها في مدة اعداد هذه الرسالة .

سادساً : الدراسات السابقة

ابتداء تجدر الاشارة الى ان الدراسات المتخصصة والمستقلة بموضوع الحجز التنفيذي العقاري الجبري في دولتي الدراسة هي دراسات نادرة ، وايضا بالرجوع الى المراجع العامة التي تتكلم عن التنفيذ بشكل عام فإننا نجد انها قليلة ايضا وان غالبية هذه الدراسات قد تناولت موضوع الحجز التنفيذي العقاري الجبرى كجزء في الدراسة العامة للتنفيذ ، وان هذه المراجع المتوافره هي عبارة عن كتب منهجية .

ومن الدراسات التي بحثت في موضوع الحجز التنفيذي العقاري ما يلي :

- الدكتور عزمي عبدالفتاح عطيه ، قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات الكويتي ، الطبعة الثانية ، مؤسسة دار الكتب ـ الكويت ، 2013 .

قسمت الدراسة الى ثلاثة ابواب ، تحدث في الباب عن وسائل الاكراه على التتنفيذ ، وتحدث فيه عن حبس المدين في الديون المدنية والتجارية ، ومنع المدين من السفر في القانون الكويتي ، والغرامة التهديدية كوسيلة لاجبار المدين على التنفيذ . وفي الباب الثاني تحدث عن نظرية التنفيذ ، وتحدث فيه عن اشخاص التنفيذ وعن سبب التنفيذ وعن محل التنفيذ (الحجز) ، وفي الباب الثالث تحدث عن مدى تعلق اجراءات التنفيذ بالنظام العام والمفترضات الاساسية لبدء الاجراءات التنفيذية وطبيعة الحجز وآثاره .

- الدكتور فتحي والي ، التنفيذ الجبري في القانون الكويتي ، الطبعة الاولى ، بدون دار نشر ، 1978 .

قسمت الدراسة الى اربعة اقسام ، تحدث في القسم الاول عن الحق في التنفيذ ، وتحدث فيه عن تعريف الحق وتكييفه وسبب الحق في التنفيذ الجبري . وفي القسم الثاني تحدث عن الخصومة ، وتحدث فيه عن اشخاص خصومة التنفيذ ومحل التنفيذ واجراءات التنفيذ من خلال اعلان السند التنفيذي واجراءات التنفيذ والحجز واجراءات الحجز وعن تعدد الحجوز على المال وعن التكييف القانون للحجز وآثاره ، وتحدث عن البيع الجبري من خلال بيان اجراءات البيع الجبري للمنقول والعقار ، وتحدث عن تكييف البيع والآثار القانونية التي تترتب عليه ، ثم تحدث عن كيفية استيفاء الدائن لحقه وعن دعوى الاستحقاق الفرعية . وفي القسم الثالث تحدث عن منازعات التنفيذ (اشكاليات التنفيذ) . واخيرا في القسم الرابع تحدث عن التنفيذ بالاكراه البدني .

- الدكتور محمود محمد هاشم ، اجراءات التقاضي والتنفيذ ، مطابع جامعة الملك سعود ـ السعودية ، 1989 .

قسم الكتاب الى قسمين، تحدث في القسم الاول عن التقاضي امام القضاء المدني (الشرعي)، حيث تحدث فيه عن الدعوى القضائية، وعن اجراءات التقاضي، وعن الاحكام وطرق الطعن، وفي القسم الثاني تحدث عن التنفيذ الجبري، حيث تحدث فيه عن الحق في التنفيذ ، وخصومات التنفيذ، واجراءات الحجز وآثاره، واجراءات البيع الجبري وآثاره، وعن توزيع حصيلة التنفيذ، واخيرا تحدث عن منازعات التنفيذ واشكالاته .

- الدكتور محمود السيد عمر التحيوي، اجراءات الحجز وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية، دار الجامعة الجديدة ـ الاسكندرية ، 1999 .

قسم الكتاب الى ستة ابواب ، تحدث في الباب الاول عن اجراءات الحجز على المنقول لدى المدين ، وفي الباب الثاني تحدث عن اجراءات الحجز التحفظي على المنقول لدى المدين ، وفي الباب الثالث تحدث عن اجراءات حجز ما للمدين لدى الغير ، وفي الباب الرابع تحدث عن اجراءات الحجز على العقار ، وتحدث في هذا الباب عن مراحل الحجز على العقار وعن الآثار الخاصة للحجز على العقار ، وفي الباب الخامس تحدث عن الآثار العامة للحجز بصرف النظر عن طبيعة المال المحجوز ، واخيرا تحدث في الباب السادس عن الحد من آثار الحجز .

سابعاً : منهجية الدراسة

ان منهجية الدراسة تعتمد على موضوعها الحجز التنفيذي على العقار ، وبالنتيجة بيان طبيعة المشكلة وحددتها بهدف الوقوف على كافة الجوانب القانونية الخاصة بموضوع الدراسة.

وقد استخدم الباحث في هذه الدراسة الجانب الوصفي التحليلي المقارن ، والذي يعتمد على جميع المعلومات الخاصة بموضوع الدراسة، والقيام بتوصيف البيانات والمعلومات حول موضوع الدراسة بالرجوع الى المصادر المختصة ، ومن ثم القيام بمنهج تحليلي نقدي يراعي النصوص القانونية الخاصة بالدراسة وبيان الآليات التي من خلالها يمكن معالجة كافة الجوانب القانونية التي تتعلق بموضوع الدراسة.

ولهذه الغاية فقد تم تقسيم الدراسة الى فصلين على النحو التالي:

الفصل الأول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار

الفصل الثاني: تنفيذ الحجز التنفيذي على العقار بالبيع

تمهيـد:

لقد رسمت القوانين الاجرائية كيفية إقتضاء الدائن لحقه الفعلي المشغولة به ذمة مدنية ومن أجل ذلك فقد أخذت الدول الحديثة على عاتقها واجب إقامة العدل في المجتمع المدني من خلال وضعها قواعد قانونية موضوعية تبين حقوق الشخص وإلتزاماته والجزاءات المقررة على إخلاله بتلك الإلتزامات، كما أنه من غير المتصور أن يتوقف واجب الدولة الوظيفي عند مجرد حد تقرير الحماية القضائية لتلك الحقوق والإلتزامات في صورة صدور أحكام قضائية فحسب بل يقع على عاتق الدولة ممثلة في سلطتها القضائية واجب آخر شديد الأهمية متمثل في تنفيذ الأحكام الصادرة عن تلك السلطة جبراً عن إرادة الأشخاص في حالة رفضهم لتنفيذ الأحكام الصادرة عن هذه السلطة إختياراً.

ويقصد بالتنفيذ في اللغة العربية تحقيق الشيء وإخراجه من حيز الفكر والتصور إلى مجال الواقع العملي الملموس، فيقال نفذ المأمور الأمر أي أجره وقضاه، ويقصد بإصطلاح التنفيذ عند فقهاء القانون المدني أنه إستيفاء الحق اختياراً بوفاء المدين بما هو ملزم بأدائه دون تدخل من القضاء.[1]

وفي حالة لجوء الدائن الذي بيده سندي تنفيذي للتنفيذ الجبري على مدينه فقد أوجبت التشريعات التنفيذية الصادرة في العصر الحديث على الدائن أن يستعين بالسلطة المختصة في هذا التفيذ وفقاً للأوضاع التي رسمها القانون، ويقصد بهذه السلطة دائرة التنفيذ التي توجد في منطقة المحكمة التي أصدرت الحكم أو محكمة موطن المحكوم له، أو الدائرة التي تم تحرير السندات التنفيذية في منطقتها، أو الدائرة التي يكون موطن المدين أو أمواله فيها، أو في الدائرة التي اشترط الوفاء في منطقتها.[2]

وقد اتجه جانب من الفقه إلى أن للتنفيذ الجبري أركان موضوعية لا يمكن تصوره بدونها وهي وجود سلطة تقوم بإجراءات التنفيذ لأن صاحب الحق وإن كان بيده سنداً تنفيذياً فإنه لا يستطيع أن يقتضي حقه بيده لحجز أموال المدين وبيعها أو بإلزامه بأداء عمل أو الإمتناع عن عمل، وإنما لا بد أن يلجأ إلى السلطة المختصة حيث أن الأخيرة لا تملك التدخل من تلقاء نفسها لإجراء التنفيذ الجبري، وإنما يجب على صاحب الحق أن يطلب ذلك من تلك السلطة التنفيذية وذلك بناء على

---

[1] أ.د/ عزمي عبد الفتاح عطيه – قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات الكويتي وفقاً للقانون 38 لسنة 1980 وتعديلاته حتى القانون 36 لسنة 2002 – الكتاب الأول – الطبعة الثانية 2013 – مؤسسة دار الكتب الكويتي- ص4.
- د/ عبد الباسط جميعي، د/ آمال الفزايري – التنفيذ في المواد المدنية والتجارية – المبادئ العامة في تنفيذ طرق الحجز المختلفة – منشأة المعارف بالاسكندرية – ص9.
- أ.د/ عباس العبودي – شرح أحكام قانون التنفيذ – دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية المحكمة التمييز دار الثقافة عمان 2006 – ص32 .
[2] يراجع في ذلك المادة (4) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

سند بيده يجيز له التنفيذ الجبري على مدينه، كما أنه يشترط لإجراء التنفيذ الجبري ان يكون له محل كأن يكون هناك عقاراً أو منقولاً قابل للحجز عليه حيث أنه إذا إنعدم هذا المحل فلا يمكن أن يعتد بهذا التنفيذ قانوناً ويكون هو والعدم سواء.[1]

واتجه جانب آخر من الفقه إلى تعريف التنفيذ الجبري بأنه مجموعة من الإجراءات التي تتخذها السلطة العامة تحت إشراف القضاء في مواجهة المدين بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي بقصد إستيفاء هذا الدائن لحقه جبراً عن المدين، وعليه يكون للتنفيذي الجبري نوعان الأول منهما هو التنفيذ المباشر والذي يتم بواسطة سلطة التنفيذ وبإتباع التنفيذ الجبري، والثاني هو التنفيذ بطريق الحجز والبيع والذي يتم بحجز أموال المدين وبيعها في حالة ما إذا كان الالتزام بمبلغ من النقود والذي إما أن ينشأ كذلك من الأصل، وأما أن ينشأ نتيجة تحول إلتزام بغير النقود ويتحول إلى إلتزام بتعويض لعدم امكانية التنفيذ العيني.[2]

واتجه جانب ثالث من الفقه إلى أنه أياً كان الطريق الذي يسلكه أو يختاره طالب التنفيذ وسواء كان طريقاً واحداً كالحجز على المنقول فقط أو الحجز على العقار وعلى ما للمدين لدى الغير كأمواله في البنوك فإن هذه الإجراءات قد يشوبها مخالفة القانون بسبب عدم احترام القواعد التي وردت في قانون المرافعات أو قانون التنفيذ في دولتي الدراسة الأردن والكويت والتي تنظم سير إجراءات محل التنفيذ الذي يجوز الحجز عليه من أموال المدين، وعليه فإنه إذا حدث أي مخالفة لنصوص القانون كانت إجراءات التنفيذ غير مشروعة ومن ثم فإنه والحالة هذه يكون للمنفذ ضده الحق في أن ينازع في شرعية الإجراءات وذلك عن طريق تقديمه ما يسمى بمنازعات التنفيذ أي طلب بطلان إجراءات التنفيذ بسبب مخالفتها لما يستوجبه القانون من شروط للتنفيذ، وقد تكون هذه المنازعات ذات طبيعة وقتية أو مستعجلة تستهدف وقف الإجراءات وعدم استمرارها والتي تسمى بإشكالات التنفيذ الوقتية، وقد تتضمن هذه المنازعات تعرضاً لأصل الحق الذي يجري التنفيذ لإقتضاءه وتسمى منازعات تنفيذ موضوعية.[3]

وعليه فقد حرص المشرع الأردني في قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007، وكذلك المشرع الكويتي في قانون المرافعات المدنية والتجارية، على تنظيم الأحكام القانونية الخاصة بالتنفيذ الجبري وتقييدها بعدة قيود منها أن تكون مباشرته بواسطة سلطة التنفيذ المختصة، وأن يكون بيد الدائن طالب التنفيذ سندي تنفيذي مستوفياً لشرائطه القانونية، وبأن يكون الحق المطلوب التنفيذ إقتضاء

[1] أ.د/ عباس العبودي – المرجع السابق – ص32.
[2] د/ عبد الباسط جميعي ، د/ آمال الفزايري – المرجع السابق – ص16
[3] أ.د/ عزمي عبد الفتاح عطيه، د/مساعد العنزي – قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات الكويتي – الكتاب الثاني – الطبعة الثانية 2013 – مؤسسة دار الكتب – الكويت – ص6.

له متوفرة فيه الشروط التي يتطلبها القانون، وأن يرد التنفيذ على مال من الأموال التي يجوز التنفيذ عليها، وأن يتخذ الدائن مقدمات التنفيذ التي تستوجب أن يسبق التنفيذ إعلان المدين بالسند التنفيذي، وفي تعدد هذه القيود يعتبر إنعكاس لتعدد المصالح التي يرمي الشارع الى تحقيقها في تنظيمه لإجراءات التنفيذ لاسيما وأن من تلك القواعد ما يهدف إلى حماية مصالح عامة، ومنها ما يهدف إلى حماية مصلحة المدين، ومنها أيضاً ما يهدف الى حماية مصالح الغير ممن قد تمسهم إجراءات التنفيذ، وعليه فقد حرص المشرع سواء الأردني أو الكويتي على حماية مصالح ذوي الشأن من خلال بتنظيم منازعات التنفيذ وجعل الإختصاص بها لرئيس دائرة التنفيذ في الأردن ولقاضي التنفيذ في الكويت، سواء كانت تلك المنازعات موضوعية أم وقتية وسواء كانت في صورة دعاوى أو اعتراضات أو إشكالات في التنفيذ.

ونخلص مما سلف بيانه إلى أن التنفيذ الجبري بوجه عام يجري بواسطة السلطة العامة تحت إشراف القضاء بناء على طلب الدائن الذي بيده سند تنفيذي لإستيفاء الأخير حقه قهراً عن مدينه المتعنت[1]، وهذا ما يجعلنا نتطرق الى التحدث بإيجاز عن السندات التنفيذية من حيث تعريفها وأنواعها ومميزاتها من خلال نصوص قانون التنفيذ الأردني وقانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي:

لقد فرض المشرع سواء في الأردن أو الكويت في على الحجز التنفيذي عدة قيود منها أن يكون بيد الدائن طالب التنفيذ سنداً تنفيذياً مستوفياً لشرائطه القانونية، ومن ثم فإن الحق في التنفيذ الجبري لا ينشأ إلا نتيجة وجود سند مع الدائن يسمى سند التنفيذ أو السند التنفيذي والذي يعتبر عملاً قانونياً ذات شكل معين يتضمن تأكيداً لحق الدائن الذي يريد الإقتضاء الجبري من أموال مدينه، وعليه فإنه يجب أن يكون لدى طالب التنفيذ الجبري سنداً تنفيذياً يؤكد حقه الموضوعي المشغولة به ذمة مدينه ويخوله القيام باتخاذ اجراءات التنفيذ ضده.

وتعتبر فكرة السند التنفيذي على النحو الذي أسلفنا بيانه من أهم الأفكار التي يختص بها التنفيذ الجبري ولا يوجد لها أي مقابل في فروع القانون الأخرى لاسيما وأن هذه الفكرة تهدف إلى التوفيق بين اعتبارين متعارضين الأول منهما هو مصلحة الدائن في تنفيذ فوري وسريع لحقه، والثاني هو مصلحة المدين الذي تفرضه مقتضيات العدالة والتي تقتضي أن لا يسمح بإجراء التنفيذ إلا لصاحب الحق الموضوعي الأمر الذي يتطلب السماح للمدين بالمنازعة دائماً في شرعية التنفيذ قبل بدءه وعدم السماح بالتنفيذ إلا إذا ثبت حق الدائن على وجه التأكيد، ومن ثم تتلخص فكرة السند التنفيذي في إيجاد عمل قانوني يعطي بتوافره الحق في التنفيذ الجبري، وهذا العمل تطلب

[1] د/ عبد الباسط جميعي ، د./ امال الفزايري – المرجع السابق ص19.

المشرع في تكوينه شروطاً مختلفة تضمن التأكيد الكامل لوجود الحق الموضوعي أو على الأقل توفير ضمانة كبيرة لوجوده، وعليه فإنه إذا توافرت تلك الشروط في السند التنفيذي كان للدائن الحق في القيام بالتنفيذ الجبري بموجبه، وفي هذه الحالة لا يحق للموظف المطلوب منه التنفيذ أن يمتنع عن إجرائه على أن يبقى للمدين أن أراد الإعتراض على ذلك بإجراءات مستقلة عن إجراءات التنفيذ الجبري[1].

واتجه رأي من الفقه إلى تعريف السند التنفيذي بأنه عمل قانوني يتخذشكلاً معيناً ويتضمن تأكيد حق الدائن الذي يريد الإقتضاء الجبري لحقه من الدائن.[2]

واتجه رأي آخر من الفقه إلى أن فكرة السند التنفيذي تهدف إلى ضمان وجود عمل قانوني مؤكداً يسمح للدائن في حال وجوده بالحق في إتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري إذا لم يقم المدين بالوفاء اختياراً ويكون دالاً على وجود حق الدائن الموضوعي وعدم حاجته للتأكيد.[3]

وقد استقر القضاء الكويتي على تعريف السند التنفيذي بأنه السبب الثاني من أسباب التنفيذ وذلك من خلال تقسيمه لأسباب التنفيذ الجبري إلى معنيان إحداهما موضوعي والآخر شكلي، وخلص هذا الرأي إلى أن المعنى الموضوعي يقصد به أن التنفيذ يجب أن يرتكز على حق لطالبه، أما المعنى الشكلي مؤداه أن هذا الحق يجب أن يتمثل في سند كالحكم أو العقد الرسمي ويعتبر هذا السند هو أداة التنفيذ والتي يجري التنفيذ بموجبها وتسمى بالسند التنفيذي.[4]

ونخلص من التعريفات المختلفة للسند التنفيذي على النحو آنف الذكر إلى أن السند التنفيذي بوجه عام يعتبر مستنداً وورقة مكتوبة ثابت بها إلتزام قانوني لصالح الدائن حاملها والذي يرغب الأخير في تنفيذه جبراً نظراً لإمتناع المدين عن تنفيذ ذلك الإلتزام اختياراً، ومن ثم يكون الغرض من السند التنفيذي هو الشروع في التنفيذ الجبري للإلتزامات أي إجبار المدين على تنفيذ إلتزامه بواسطة السلطة التنفيذية المختصة بعد إمتناعه عن التنفيذ طواعية، وعليه فإنه لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بموجب سند تنفيذي ثابت به الإلتزام المراد تنفيذه جبراً.

- **أنواع السندات التنفيذية في قانون التنفيذ الأردني:**

لقد أخذ المشرع الأردني في قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 بالمفهوم الواسع للسندات التنفيذية حيث لم يقصر تلك السندات على الأحكام والقرارات القضائية بل شملهاأيضاً بالسندات الرسمية

[1] د/ فتحي والي – التنفيذ الجبري في القانون الكويتي – الطبعة الأولى – جامعة الكويت 1978 - ص20

[2] د/ مفلح عوض القضاة – أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات القانون التنفيذ – دراسة قضائية – دار الثقافة عمان -2010 ص47.

[3] د/ عزمي عبد الفتاح عطيه – المرجع السابق – الكتاب الأول – ص189 .

[4] حكم محكمة التمييز الكويتية في الطعن رقم 140 لسنة 1988 إداري – الصادر بتاريخ 1989/1/30.

والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول، إلا أنه قد حدد هذه السندات التنفيذية على سبيل الحصر بنص المادة رقم (6)من القانون آنف الذكر بحيث لا يجوز القياس عليها نظراً لما يرتبه التنفيذ من آثار خطيرة في مواجهة المدين[1]، وعليه فقد نصت المادة السادسة من قانون التنفيذ آنف الذكر على أنه[2]:

لا يجوز التنفيذ إلا بسند تنفيذي إقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء، وتشمل السندات التنفيذية ما يلي:

أ) الأحكام الصادرة عن المحاكم الحقوقية والشرعية والدينية، وأحكام المحاكم الجزائية المتعلقة بالحقوق الشخصية، والأحكام والقرارات الصادرة عن أي محكمة أو مجلس أو سلطة أخرى نصت قوانينها الخاصة على أن تتولى الدائرة تنفيذها، وأي أحكام أجنبية واجبة التنفيذ بمقتضى أي اتفاقية.

ب) السندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول.

ونخلص مما سلف بيانه إلى أن أنواع السندات التنفيذية في قانون التنفيذ الأردني تشمل الأحكام والقرارات القضائية والأحكام الأجنبية وأحكام المحكمين والسندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول.

وفضلاً عما تقدم فقد استلزمت المادة السابعة من قانون التنفيذ[3] أن يراعى في تنفيذ السندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول إجراءات صحة تنفيذ تلك السندات والتي يقصد بها التحقق من صحة أو عدم صحة تنفيذ السند المطلوب تنفيذه سواء كان هذا السند رسمياً أم عادياً أم ورقة تجارية قابلة للتداول، وعليه فإذا كان المدين قد أقر بصحة الدين الذي تضمنه السند التنفيذي أو بجزء منه أمام رئيس التنفيذ فإن هذا الإقرار يدون في محضر التنفيذ وتقوم دائرة التنفيذ بتنفيذ ما جرى إقرار المدين به[4]، أما إذا أنكر المدين صحة الدين الذي تضمنه السند كله أو جزء منه فإن السند التنفيذي يفقد قوته مؤقتاً بالتنفيذ ويكلف الدائن بمراجعة المحكمة المختصة

[1] أ.د. عباس العبودي – مرجع سابق – ص41

[2] المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.

[3] يراجع في ذلك نص المادة السابعة من قانون التنفيذ الأردني آنف الذكر.

[4] الفقرة (هـ) من المادة السابعة من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.

لإثبات ما وقع الإنكار عليه، وإذا لم ينكر الدين وأدعى الوفاء بجزء منه تستمر الدائرة في هذه الحالة في التنفيذ وعلى المدين مراجعة المحكمة المختصة لإثبات الوفاء.[1]

وترتيباً على ما تستلزمه المادة (7) من قانون التنفيذ على النحو سالف الذكر، فإن إنكار السند

التنفيذي يكون رخصة قد منحها القانون للمنفذ ضده بسند رسمي أو عادي أو ورقة تجارية قابلة للتداول لاستيعاد حجية هذا السند التنفيذية بشكل مؤقت وذلك إلى أن يثبت الدائن صحة الدين المطلوب تنفيذه، ومن ثم يكون المقصود بإنكار السند التنفيذي هو عدم تسليم المدين بالدين كله أو بعضه في السند الذي تضمنه، وعليه فإنه وفقاً لما يترتب على إنكار السندات التنفيذية سواء كانت سندات رسمية أم عادية أم أوراق تجارية قابلة للتداول بعد مراجعة المحكمة المختصة وظهور نتيجة التحقيق لإثبات صحة ذلك السند التنفيذي يمكن تصور الأمور التالية:[2]

1) **ثبوت صحة إدعاء المدين:** وفي هذه الحالة يجب على دائرة التنفيذ استبعاد السند التنفيذي الذي تم انكاره، كما يجب على المحكمة المختصة أن تتحقق من إمكانية تحريك الدعوى الجنائية ضد مقدم السند بالتنفيذ إذا كان السند قد تعرض للتزوير سواء كله أو بعضه.

2) **ثبوت صحة السند التنفيذي وعدم صحة الإنكار**: وفي هذه الحالة يكون قد ثبت صحة السند وحاز حجيته النهائية ويجب على دائرة التنفيذ مباشرة الإجراءات التنفيذية اللازمة لتنفيذ ذلك السند.

وقد نصت الفقرة (و) من المادة السابعة على أنه (إذا أثبت الدائن صحة الدين المطلوب تنفيذه حكمت المحكمة على المدين بغرامة تعادل خمس قيمة الدين المتنازع به تدع كلها للخزينة بالإضافة لما تحكم به للدائن من رسوم وفائدة قانونية وأتعاب محاماة)[43]

وان المشرع قد نص على الفقرة (و) آنفة الذكر لسد باب التحايل أمام الرخصة التي منحها القانون للمنفذ ضده المتمثلة في إنكاره للسند التنفيذي والتي يمكن أن يسيء استخدامها ويتخذها زريعة لعرقلة سير التنفيذ.

وجدير بالذكر أن المشرع الأردني قد أجاز أيضاً تنفيذ الأحكام والقرارات الأجنبية بموجب تنفيذ القرارات الأجنبية رقم 8 لسنة 1952 والذي نصت المادة التاسعة منه على أن (تنفذ القرارات

---

[1]الفقرة (د) من المادة السابعة من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.
[2]أ.د. عباس العبودي – مرجع سابق – ص62
[3]أ.د/ عباس العبودي – المرجع السابق – ص62.
[4]المادة (7/و) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.

الأجنبية الصادرة بموجب هذا القانون بالطريقة التي تنفذ فيها الأحكام الصادرة عن محاكم المملكة الأردنية الهاشمية).[1]

وأن المشرع الأردني قد أخذ في قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 بالمفهوم الواسع للسندات التنفيذية وهذا على عكس المفهوم الضيق الذي أخذ به المشرع الكويتي في قانون المرافعات المدنية والتجارية على النحو المبين أعلاه، حيث أنه وعلى الرغم من تحديد المشرع الأردني لأنواع السندات التنفيذية على سبيل الحصر بنص المادة (6) من قانون التنفيذ[2]، وإضافته لما جاء بقانون التحكيم الأردني رقم 31 لسنة 2011 والذي بموجبه أجاز تنفيذ أحكام المحكمين إذا قضت المحكمة المختصة بتأييد هذه الأحكام الأمر الذي يمكننا معه القول بأن المشرع الأردني قد أخذ بالمفهوم الواسع للسندات التنفيذية حيث لم يقصرها على الأحكام والقرارات القضائية وإنما شمل بذلك السندات الرسمية والعادية والأوراق التجارية القابلة للتداول والأحكام والقرارات الصادرة عن أي محكمة أو مجلس أو سلطة أخرى نصت قوانينها الخاصة على أن تتولى دائرة التنفيذ تنفيذها وليس ذلك فحسببل شملها أيضاً بالأحكام الأجنبية واجبة التنفيذ بمقتضى أي إتفاقية، وذلك فضلاً ما جاء بقانون التحكيم الأردني الذي أجاز تنفيذاً أحكام المحكمين إذا قضت المحكمة المختصة بتأييد هذه الأحكام، إلا أن المشرع الأردني لم يشترط شمول السندات التنفيذية بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها بالمادة (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والتي لا يعتد بالسند التنفيذي بدونها هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى فقد منح المشرع الأردني رخصة للمدين المنفذ ضده بسند رسمي أو عادي أو ورقة تجارية قابلة للتداول لاستبعاد حجية تلك السندات بصورة مؤقتة وذلك إلى أن يثبت الدائن صحة الدين المطلوب تنفيذه، كما أجاز المشرع الأردني للمدين المنفذ ضده إنكار السندات الرسمية على الرغم من أن تلكالسندات لا يجوز الطعن عليها إلا بالتزوير وفقاً لأحكام المادة السادسة من قانون البيانات[3] وذلك يتعارض مع نص المادة السابعة من قانون التنفيذ[4] والتي أجازت للمدين المنفذ ضده إنكار تلك السندات، ويتفق الباحث في هذا الشأن مع ما ذهب إليه الدكتور/ عباس العبودي ويتمنى من المشرع الأردني التدخل لحل هذا التعارض.

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص47
[2] يراجع في ذلك نص المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني يرقم 25 لسنة 2007.
[3] يراجع في ذلك المادة (6) من قانون احكام البينات الأردني.
[4] يراجع في ذلك المادة (7) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

- **أنواع السندات التنفيذية في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي:**

لقد نص المشرع الكويتي على أنواع السندات التنفيذية بالمادة رقم (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم 38 لسنة 1980 وتعديلاته حيث نصت تلك المادة على أنه[1]: (لا يجوز التنفيذ الجبري إلا بسند تنفيذي إقتضاء لحق محقق الوجود ومعين المقدار وحال الأداء) والسندات التنفيذية هي:

أ) الأحكام والأوامر

ب) المحررات الموثقة ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم.

ج) الأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة ولا يجوز التنفيذ – في غير الأحوال المستثناه بنص من القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليه صيغة التنفيذ التالية:

يجب على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى كل سلطة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة الجبرية متى طلب منها ذلك طبقاً للقانون ومن خلال نص المادة آنفة الذكر يتضح أن المشرع الكويتي قد حدد أنواع السندات التنفيذية على سبيل الحصر وهي الأحكام والأوامر، والمحررات الموثقة، ومحاضر الصلح التي تصدق عليها المحاكم، والأوراق الأخرى التي يعطيها القانون هذه الصفة، ومن ثم يمكننا القول بأن تلك السندات التنفيذية تنقسم الى قسمين على النحو التالي:

1) **سندات قضائية**: صادرة من القضاء كالأحكام، والأوامر على عرائض، وأوامر التقدير.
2) **سندات غير قضائية**: وهي السندات الأخرى والتي تصدر من غير القضاء كأوامر الصلح، وأحكام المحكمين، والمحررات الموثقة، والقرارات الإدارية التي تنفذها الإدارة تنفيذاً مباشراً والتي استقر قضاء التمييز الكويتي بشأنها على أن للجهة الإدارية تنفيذ القرارات الصادرة منها تنفيذ مباشر دون حكم حسب مقتضيات المصلحة العامة.[2]

ويقصد بالسندات التنفيذية الصادرة من القضاء أحكام المحاكم الوطنية والأجنبية، كما يقصد بها الأوامر المختلفة كأوامر الأداء والأوامر على عرائض وأمر التقدير كأمر تقدير مصاريف

---

[1] المادة (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

[2] د/ عبد الباسط جميعي، د/ آمال الفزايري – مرجع سابق – ص72.

الدعوى أو أتعاب الخبير، ولئن كان تنفيذ الأحكام والأوامر والسندات الأخرى التي تصدر عن محاكم أجنبية تتعلق الدراسة بشأنها إلى القانون الدولي الخاص طبقاً للتقاليد الأكاديمية إلا أن النصوص قد تناولتها في المواد من (199) إلى (203) من قانون المرافعات المدنية والتجارية[1]

والتي يمكن ان نكتفي بالقول من خلال مفاد أحكامهم إلى أنه إذا كان السند التنفيذي حكماً أو أمراً اجنبياً فإن تنفيذه يتطلب رفع دعوى أمام المحكمة الكلية وفقاً للإجراءات والأوضاع المقررة في رفع الدعاوى سواء كان هذا الحكم أو الأمر صادراً من قضاء أجنبي أو حكم محكمين أجنبي، أما المحررات الأجنبية الموثقة فيصدر الأمر بتنفيذها على عريضة تقدم إلى مدير إدارة التنفيذ المختصة، وقد تضمنت المادة (299) من قانون المرافعات شروط إصدار هذا الأمر بالتنفيذ.[2]

وترتيباً على ما سلف بيانه يكون المقصود بالأحكام والأوامر المقررة بنص المادة (190) من قانون المرافعات هي تلك الاحكام والأوامر الصادرة من القضاء الكويتي وليس الأجنبي، وبذلك يكون المشرع الكويتي قد حرص من خلال هذا النص على ضرورة السند التنفيذي كما حرص أيضاً على الشروط اللازمة في الحق الذي يجري التنفيذ اقتضاء له والتي لا يجوز التنفيذ إلا بتوافرها.[3]

وقد حرص المشرع الكويتي (أيضاً) على أن يكون السند التنفيذي موسوماً بعلامة مادية ظاهرة يمكن الوقوف عليها والتصرف فيها على صلاحية هذا السند كأداة للتنفيذ فأضاف في الفقرة الأخيرة من نص المادة (190) مرافعات آنفة الذكر أنه[4] (لا يجوز التنفيذ – في غير الأحوال المستثناه بنص في القانون – إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية.....)وبذلك يكون المشرع قد أورد شرطاً شكلياً أو مادياً يجب توافره حتى يصبح السند التنفيذي صالحاً كأداة للتنفيذ، وهذا الشرط متمثل في شمول هذا السند للصيغة التنفيذية التي يجري بها التنفيذ، ومن ثم فإنه لا يكفي أن يكون هناك حكم أو أمر أو عقد رسمي أو نحو ذلك بل يجب أن يكون بيد طالب التنفيذ صورة تنفيذية من السند أي صورة رسمية تحمل صيغة التنفيذ وهي والتي تعتبر الأمر الصادر من المشرع إلى السلطات بإجراء التنفيذ الجبري، ومما لا شك فيه أن لهذا الشرط أهميته إذ أنه يغلق باب النزاع في صفة السند وصلاحيته للتنفيذ، وعلى هذا الاساس فأنه يجب أن تتوافر في السند التنفيذي (أداة التنفيذ) الشرطين التاليين:

---

[1] يراجع في ذلك نصوص المواد من (199) الى (203) مرافعات كويتي.
[2] يراجع في ذلك نص المادة (299) مرافعات كويتي.
[3] د. عبد الباسط جميعي ، د. امال الفزايري – مرجع سابق – صـ72
[4] يراجع في ذلك نص الفقرة الأخيرة من المادة (190) مرافعات كويتي.

1) أن تكون هذه الأداة معتبرة من بين السندات التنفيذية بموجب نص تشريعي.

2) أن تكون مشتملة على صيغة التنفيذ التي نص عليها القانون.

وفضلاً عن هذين الشرطين فإنه يجب مراعاة حرص المشرع على تجنب عنصر المفاجأة في إجراءات التنفيذ عن طريق إعلان السند التنفيذي إلى المدين لشخصه أو في موطنه الأصلي قبل اتخاذ اجراءات التنفيذ وفقاً لنص المادة (204) من قانون المرافعات[1] حيث رتب المشرع على عدم سبق اعلان السند التنفيذي البطلان[2]، وكذلك عدم جواز إجراء التنفيذ إلا بعد مضي يوم على الأقل من إعلان السند التنفيذي، ومن ثم فإنه إذا لم تتم مراعاة هذا الميعاد يكون الجزاء هو البطلان.

ومن خلال السياق المتقدم يرى الباحث أن هناك وجه إختلاف بين التشريعين الكويتي والأردني من حيث الشرط الشكلي الثاني الذي نصت عليه الفقرة الأخيرة من المادة (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والتي إشترطت وجوب شمول السند التنفيذي بالصيغة التنفيذية المقررة بتلك الفقرة[3]، حتى يعتد بالسند التنفيذي كأداة للتنفيذ، إلا أن المشرع الأردني لم يشترط هذا الشرط الشكلي في السندات التنفيذية، ويرى الباحث أن الصيغة التنفيذية التي اشترط المشرع الكويتي شمول السند التنفيذي بها حتى يعتد به كأداة للتنفيذ لا يوجد له أي مبرر لاسيما وأن هذه الصيغة التنفيذية ما هي إلا مجرد شكل قانوني فرضه المشرع نتيجة نقله لنص المادة (190) مرافعات كويتي من نظيرتها المادة (280) من قانون المرافعات المصري[4]، كما أنه لا توجد أي ضرورة قانونية أو منطقية لشمول السند التنفيذي بتلك الصيغة حتى يعتد به كسند تنفيذي، وعليه فإنه من الأفضل الإكتفاء بأمر التنفيذ الذي يصدره القاضي على السند لاسيما وأن في إصدار القاضي لذلك الأمر تتوافر معه إمكانية التحقق منه والإشراف عليه، وعليه فإن التشريع الأردني يتميز في هذا الشأن عن التشريع الكويتي.

[1] المادة (204) مرافعات كويتي.

[2] حكم محكمة التمييز الكويتية في الطعن رقم 140 لسنة 1988 إداري – الصادر بتاريخ 1989/1/30.

[3] يراجع في ذلك نص الفقرة الأخيرة من المادة (190) من قانون المرافعات الكويتي.

[4] يراجع في ذلك نص المادة (280) مرافعات مصري.

وترتيباً على ما سلف بيانه بهذه الدراسة فإن السند التنفيذي يتميز بالخصائص التالية:

1) يعتبر مفترض ضروري للتنفيذ الجبري لاسيما وأنه لا يجوز إجراء التنفيذ بغير سند تنفيذي، ومن ثم يكون الأخير هو الوسيلة الوحيدة التي اعتبرها الشارع مؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ، كما أنه لا يقبل من الدائن أن يقدم شيئ غيره للسلطة المختصة بالتنفيذ لكي يقنعها بالقيام به لصالحه، كما أنه يجب أن يكون السندالتنفيذي موجوداً عند البدء في التنفيذ ومن ثم فإنه إذا بدأ التنفيذ بدون وجود سند تنفيذي فلا تصحح إجراءات التنفيذ بوجود هذا السند بعد ذلك.

2) للسند التنفيذي قوة ذاتية ومفترض كاف للتنفيذ لأنه يعطي بذاته الحق للدائن في التنفيذ الجبري على أموال مدينه وذلك بصرف النظر عن وجود الحق الموضوعي، ومن ثم يكون للدائن الذي بيده سند تنفيذي أن يتقدم إلى السلطة المختصة بالتنفيذ بموجب هذا السند، ولا يحق لسلطة التنفيذ أن تمتنع عن إجرائه على الرغم من أن الدائن ليس له حق موضوعي، وفي حقيقة الأمر فإن الحكم القضائي وهو أهم السندات التنفيذية لا يصدر إلا بعد التأكد من وجود الحق، إلا أنه بصدور ذلك الحكم فإنه يفقد الوجود الحقيقي قيمته ولا يرتبط الحكم كسند تنفيذي بالحق الموضوعي الذي أكده الحكم، وإنما يكتسب وجوداً مستقلاً وتكون له قوته الذاتية، وإذا كان للمدين ما ينازع به حق الدائن في التنفيذ فإن هذه المنازعة يكون محلها خصومة جديدة غير خصومة التنفيذ، ويبقى السند التنفيذي بكامل قوته حتى يقف أثره أو يزول بحكم في هذه الخصومة، إلا أنه قد يقف أثره مؤقتاً نتيجة لرفع تلك المنازعة.[1]

3) وترتيباً على ما سلف بيانه فإنه عند حصول طالب التنفيذ على السند التنفيذي فإن ذلك يخوله إقتضاء حقه جبراً من مدينه متى إمتنع الأخير عن أداء دينه إختباراً، وفي هذه الحالة يحق للدائن الذي بيده سند تنفيذي أن يطلب المساعدة القضائية لإجبار المدين على تنفيذ إلتزامه لاسيما وأنه لا يحق للدائن إقتضاء حقه بنفسه وبقوته وإلا أصبح المجتمع في حالة من الفوضى ولذلك كفل القانون للدائن طالب التنفيذ المساعدة القضائية لإستيفاء هذا الحق عن طريق السلطات العامة التي تعينه على ذلك باستعمال القوة الجبرية المتاحة لها مع المدين المتعنت واقتضاء الحق منه جبراً وقهراً على إرادته.

---

[1] د. فتحي والي – مرجع سابق – صـ21.

ومن خلال التعريفات التي أسلفنا بيانها للتنفيذ الجبري فإنه يمكن حصره في نوعين هما كما يلي:

1) التنفيذ العيني أو المباشر وهو الذي يتم التنفيذ بمقتضاه على شيء معين بحسب طبيعة هذا الشيء وذلك على النحو الذي سبق وأن ذكرناه.

2) التنفيذ غير المباشر وهو التنفيذ بطريق الحجز والبيع ويتم ذلك بحجز أموال المدين وبيعها تنفيذاً لإلتزام الأخير بمبلغ من النقود مشغولة به ذمته بداية كما إذا كان أصل الإلتزام مبلغ مالي أو كان ذلك المبلغ بحسب المال كما إذا كان الإلتزام بتسليم شيء معين أو القيام بعمل أو الإمتناع عن عمل ثم استحال تنفيذ ذلك الإلتزام عن طريق التنفيذ المباشر فتحول إلى مبلغ مالي وهنا لا يقع التنفيذ على حال معين من مال المدين ويجوز أن يشمل جميع أموال الأخير وذلك تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بأن جميع أموال المدين تعتبر محلاً لضمان الدائن، وترتيباً على ذلك فإنه لا يتم اللجوء إلى التنفيذ غير المباشر إلا إذا كان محل الإلتزام نقوداً.[1]

[1] د/ فلاح الديحاني – تنفيذ الأحكام المدنية – مرافعات (2) – الطبعة الأولى – الكويت 2007 – ص10

الفصل الأول

ماهية الحجز التنفيذي على العقار

يعتبر حجز الدائن على أموال مدينه إجراء هاماً وضرورياً من إجراءات التنفيذ الجبري في حالة إمتناع المدين عن الوفاء بالتزامه اختياراً حيث يسعى الدائن من خلال هذا الإجراء إلى المحافظة على الضمان العام لأموال مدينه أياً كانت طبيعتها عقاراً أم منقولاً وسواء كانت تحت يد المدين أو الغير وذلك خشية من أن يتصرف المدين فيها تصرفاً يضر مصلحة الدائن.

والحجز بوجه عام يهدف الى تحقيق هدفين الأول منهماهو تحديد الأموال التي ستنتزع ملكيتها من بين أموال المدين لاسيما وأن نزع الملكية يرد على مال معين أو أموال المدين المتعنت ومن ثم يكون الغرض الأول من الحجز هو تحديد تلك الأموال وما إذا كانت منقولاً أم عقاراً، أما الهدف الثاني الذي يرمي إليه هذا الحجز هو التحفظ على هذه الأموال بحيث تتقيد سلطات المدين بشأنها حتى يستطيع الدائن استيفاء حقه منها.

وتحقيقاً لهذين الهدفين والأغراض التي يرمي إليها الحجز كإجراء من إجراءات التنفيذ الجبري على النحو آنف الذكر فإنه يجب على الدائن الإلتزام بإتباع طريق التنفيذ الذي يناسب مال المدين من حيث طبيعته، وعليه نظم المشرع الأردني طرق الحجز التنفيذي على مال المدين في قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 وذلك من خلال ثلاث طرق وتتنوع تلك الطرق بتنوع المال المراد وحجزه، وبحسب ما إذا كان هذا المال منقول أو غير منقول، وما إذا كان مال المدين المنقول موجود في حيازته أو في حيازة الغير، وعليه فإن تلك الطرق تنحصر فيما يلي:

1) التنفيذ عن طريق الحجز على أموال المدين الموجودة تحت يده (المواد من 42 الى 69 من قانون التنفيذ)[1]
2) التنفيذ عن طريق الحجز على أموال المدين المنقولة لدى الغير (المواد من 31 الى 40 من قانون التنفيذ)[2]

[1] يراجع في ذلك نصوص المواد من 42 الى 69 من قانون التنفيذ الأردني.
[2] يراجع في ذلك المواد من من 31 الى 40 من قانون التنفيذ الأردني.

3) التنفيذ عن طريق الحجز على أموال المدين غير المنقولة (المواد من 70 الى 107 من قانون التنفيذ)[1]

وقد نظم المشرع الكويتي أربعة طرق للتنفيذ على أموال المدين والتي تم النص عليها بالفصل الثاني من الباب الثاني من الكتاب الثالث في قانون المرافعات المدنية والتجارية، وتلك الطرق هي:

1) التنفيذ بحجز المنقول لدى المدين وتتبع إجراءات هذا الطريق من طرق التنفيذ على المنقول الذي في حيازة المدين (المواد من 242 إلى 260 مرافعات).[2]

2) التنفيذ عن طريق حجز ما للمدين لدى الغير وتتبع إجراءاته للحجز على ما للمدين من حقوق أو منقولات لدى الغير تمهيداً للتنفيذ عليها (المواد من 227 الى 241 مرافعات)[3]

3) التنفيذ عن طريق الحجز على الإيرادات والأسهم والسندات والحصص ويتبع بشأنه ذات الإجراءات المقررة لحجز المنقول لدى المدين أو حجز ما للمدين لدى الغير التي أسلفنا بيانها، إلا أنه يتميز بطريق بيع خاص تتناسب مع طبيعة تلك الأموال (المواد 261 ، 262 مرافعات)[4]

4) التنفيذ على العقار موضوع هذه الدراسة وهو الطريق الذي تتبع إجراءاته إذا كان محل التنفيذ عقاراً حيث يلتزم الدائن عند قيامه بالتنفيذ على عقار مدينه أن يسلك الطريق الذي يناسب هذا المال (المواد من 263 إلى 281 مرافعات)[5]

ويحق للدائن أن يتبع الطرق المختلفة للتنفيذ على النحو آنف الذكر لاسيما وأن للدائن الحق في الضمان العام على جميع أموال مدينه أياً كانت طبيعتها، ومن ثم فإنه يحق للدائن أن ينقذ على أي مال من تلك الأموال المملوكة لمدينه وهو ما يؤدي إلى إمكانية إتباع الدائن لطرق التنفيذ المختلفة، كما أن للدائن الحق في أن يقوم باتخاذ الطرق والإجراءات المختلفة للتنفيذ التي أسلفنا بيانها

---

[1] يراجع في ذلك المواد من 70 الى 107 من قانون التنفيذ الاردني.
[2] يراجع في ذلك نصوص المواد من 242 إلى 260 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[3] يراجع في ذلك نصوص المواد من 227 الى 241 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[4] يراجع في ذلك نصوص المواد من 261 الى 262 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[5] يراجع في ذلك نصوص المواد من 263 الى 281 من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

بموجب سند تنفيذي واحد وفي هذه الحالة لا يلتزم الدائن إلا بالقيام بإعلان واحد لذلك السند التنفيذي وتكليف واحد بالوفاء على الرغم من تعدد طرق الحجز التي تتلوا هذا الاعلان.

ومن حيث إن موضوع هذه الدراسة يتركز في الحجز التنفيذي على الأموال غير المنقولة على النحو الذي نص عليه المشرع الأردني في قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 المواد من (70) الى (107) وذلك من خلال دراسة مقارنة مع الحجز التنفيذي على العقار على النحو الذي نص عليه المشرع الكويتي في قانون المرافعات المدنية والتجارية رقم 38 لسنة 1980 وتعديلاته حتى القانون 36 لسنة 2002 المواد من (263) إلى (281)، وعليه فإن الباحث يقسم هذا الفصل إلى مبحثين وفقاً لخطة البحث على النحو التالي:

المبحث الأول: ماهية الحجز التنفيذي على العقار.

المبحث الثاني: إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

المبحث الأول

ماهية الحجز التنفيذي على العقار

أن الحجز على أموال المدين يعني حجزها وبيعها لاستيفاء الدائن حقه من ثمنها بواسطة دوائر التنفيذ، وتقضي القاعدة العامة في التنفيذ بأن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه ومن ثم يكون الأصل هو جواز التنفيذ على جميع أموال المدين إلا أن هناك أموالاً غير منقولة إستثناها القانون سواء في الأردن أو في الكويت ونص كل منهما على عدم الحجز عليها لإعتبارات متعددة سوف نقوم بتوضيحها في حينه بهذه الدراسة[1]، ومن ثم فإننا سوف نتحدث في هذا المبحث من خلال تقسيمه إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تعريف الحجز وتطوره، ونتحدث في المطلب الثاني عن نطاق هذا الحجز مع الوضع في الاعتبار أن الحجز على أموال المدين غير المنقولة هو موضوع هذه الدراسة.

المطلب الأول

تعريف الحجز التنفيذي على العقار

يعرف الحجز في اللغة بأنه (حجز الشيء) أي حازه ومنعه عن الغير، والحجز على المال عن طريق القضاء يعني منع صاحبه من التصرف فيه حتى يقوم بالوفاء بما عليه[2].

وذهب رأي من الفقه إلى تعريف الحجز إصطلاحاً بأنه هو وضع مال المدين تحت يد القضاء لمنع صاحبه من القيام بأي تصرف قانوني أو عمل مادي من شأنه إخراج المال أو ثماره من ضمان الدائن الحاجز.[3]

ومفاد هذا الرأي أن الحجز يرمي إلى تحقيق غرضين.

الغرض الأول: هو تحديد الأموال التي ستنتزع ملكيتها من بين أموال المدين.

---

[1] د. فتحي والي – المرجع السابق – ص129.
- د. طلعت محمد دويدار – طرق التنفيذ القضائي – مكتبة منشأة المعارف بالاسكندرية 1994 – ص129.

[2] أنيس إبراهيم وآخرون – المعجم الوسيط – باب الحاء – الطبعة الثانية – دار الثقافة بالاسكندرية 1952- ص129.

[3] د/ فتحي والي – المرجع السابق – ص129.، أنور طلبه – اشكالات التنفيذ ومنازعات الحجز، المكتب الجامعي الحديث، القاهرة مصر (دون طبعة) ص345 .
- د/ طلعت محمد دويدار – مرجع سابق – ص63.

الغرض الثاني: هو تقييد سلطة المدين على هذه الأموال حتى يستطيع الدائن أن يستوفي حقه من ثمنها.

والحجز بهذا المعنى يعتبر وسيلة من وسائل التضييق المالي على المدين أجازة المشرع للدائن بقصد تمكين الأخير من اللجوء إليه للمحافظة على حقوقه في حالة إمتناع المدين عن التنفيذ أختياراً، وأيضاً للحيلولة دون قيام المدين بتهريب أمواله أو إخفائها أو التصرف فيها تصرفاً يضر بالدائن.

وإتجه رأي ثاني من الفقه إلى تعريف الحجز بأنه إجراء من إجراءات التنفيذ يهدف إلى وضع مال معين من أموال المدين تحت يد القضاء وذلك بقصد منع المدين من التصرف في هذا المال على نحو يضر بمصلحة الدائن وذلك إلى أن يتم بيعه لاستيفاء حق الدائن من حصيلة هذا البيع.[1]

واتجه جانب ثالثمن الفقه إلى تعريف الحجز بأنه هو وضع المال المحجوز سواء كان منقولاً أم غير منقول تحت يد القضاء ومنع المنفذ ضده من التصرف فيه وذلك للمحافظة على حقوق الدائن الحاجز طالب التنفيذ لاستيفاء دينه من ثمنه عن بيع هذا المال.[2]

واتجه جانب أخر من الفقه إلى أن الحجز هو طريق من طرق التنفيذ الجبري يهدف إلى وضع أموال المدين تحت يد القضاء بقصد بيعها لصالح الدائنين الذين يقتضون حقوقهم من ثمن بيع هذه الأول، ولا يكون ذلك إلا في حالات إلتزام المدين بدفع مبلغ من النقود، وعليه فإن الحجز التنفيذي يهدف به الدائن منذ بدايته وبصفة فورية ومباشرة إلى اقتضاء حقه من المدين عن طريق الحجز على أموال الأخير وبيعها الأمر الذي يتطلب القانون لإجرائه أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذاً بحقه، وأن يكون هذا السند قابلاً للتنفيذ فضلاً عن توافر جميع الشروط التي يتطلبها القانون في الحق المطلوب إقتضاؤه، أما الحجز التحفظي فلا يهدف الحاضر فيه مباشرة إلى اقتضاء حقه من مدينه كما هو الحال في الحجز في التنفيذي وإنما يقصد به إتخاذ إجراءات تحفظية الهدف منها المحافظة على أموال المدين[3].

وقد يجمع الحجز بين خصائص وصفات كل من الحجز التحفظي والحجز التنفيذي، ومن ثم يكون الحجز في هذه الحالة ذو طابع مختلط كما هو الشأن في حجز ما للمدين لدى الغير وفي هذه الحالة يكون للدائن حرية الاختيار في طريق الحجز الذي يجريه إلا أنه يلتزم باتباع لإجراءات القانونية

[1] د/ طلعت دويدار – المرجع السابق – ص71.
[2] التحيوي، ومحمود السيد عمر – إجراءات الحجز وأثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية – دار الجامعة الجديدة 1999 – ص1.
[3] أ.د/ عباس العبودي – المرجع السابق – ص100.
د/ فلاح الديحاني – المرجع السابق – ص152

المقررة وفقاً لنوع الحجز الذي يرى توقيعه لاسيما وأن إجراءات الحجز تختلف باختلاف نوع المال المراد وحجزه وما إذا كان منقولاً أو غير منقول، ومن ثم فإنه إذا كان محل التنفيذ منقولاً يلتزم الدائن بإتباع إجراءات الحجز على المنقول أما إذا كان غير منقول فيتبع الدائن إجراءات التنفيذ على الأموال غير المنقولة.

كما يمكن أن يتم حجز أموال المدين غير المنقولة (العقار)حجزاً تحفظياً وفقاً لأحكام القانون المدني سواء قبل قيام الدائن برفع دعواه على المدين أو أثناء تداولها أمام القضاء، كما يمكن أن يتم الحجز على أموال المدين غير المنقولة حجزاً تنفيذياًوفقاً لأحكام قانون التنفيذ وذلك بعد قيام الدائن بتسجيل قضية تنفيذ به على المدين أمام دائرة التنفيذ صاحبة الاختصاص إلا أن ذلك يستلزم من الدائن بصفة وجوبية أن يستصدر قراراً من رئيس دائرة التنفيذ يخوله الحجز على أموال المدين غير المنقولة.[1]

واتجه رأي آخر من الفقه إلى تعريف الحجز بأنه هو وضع المال تحت يد القضاء سواء كان هذا المال عقاراً أو منقولاً وذلك بقصد منع صاحبه من التصرف فيه تصرفاً يضر بحقوق من أوقع الحجز عليه من الدائنين، واعتبر هذا الرأي أن الحجز هو الطريق الرئيسي من طرق التنفيذ الجبري أو القهري ولكنه ليس الطريق الوحيد لهذا التنفيذ إذ يمكن أن يتم التنفيذ القهري مباشرة بتحقيق عين ما أمر به الحكم كتنفيذ الحكم الصادر بطرد مستأجر أو تسليم عين معينة أو إقامة بناء أو إزالته فمثل هذه الأحكام تنفذ تنفيذياً عينياً بدون اللجوء إلى طريق الحجز، أما مجال التنفيذ الجبري بطريق الحجز فإنه ينحصر من وجهة نظر هذا الرأي في الأحكام التي تصدر بإلزام المحكوم عليه بدفع مبلغ من النقود سواء كان محل إلتزام المحكوم عليه في الأصل مبلغاً من النقود أو تحول إلتزامه إلى إلتزام بمقابل أي إلى تعويض يحدده القضاء.[2]

والحجز نوعان، الأول منهما يسمى حجز تحفظي والآخر يسمى حجز تنفيذي ويتفق الحجزان في بعض الخصائص ويختلفان في بعضها الآخر، وذلك على النحو التالي:

أ) أوجه الإتفاق بين الحجز التحفظي والحجز التنفيذي:

1. يحقق الحجزان التحفظي والتنفيذي القصد الذي إبتغاه المشرع من النص عليهما سواء في قانون التنفيذ الأردني أو قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، وهذا القصد متمثل في المحافظة على حق الدائن قبل مدينه، إلا أن قانون المرافعات الكويتي لا يجيز الحجز

[1] صلاح الدين شوشاري – المرجع السابق – ص184.
د/ عزمي عبد الفتاح – المرجع السابق – الكتاب الأول – ص365.
[2] د/ أحمد المليجي، وعبد الستار الملا – أصول التنفيذ في القانون الكويتي – الجزء الثاني – مؤسسة دار الكتب – الكويت – طبعة 1997 – ص81.

التحفظـي علـى المنقولات لـدى المـدين إلا فـي حـالات محـددة منصـوص عليهـا علـى سـبيل الحصر حتى ولو رضى المدين مقدماً أو قامت حالة ضرورة تبرره وذلك بخلاف القانون الأردني.[1]

2. يحق للدائن توقيع الحجزين التحفظي والتنفيذي على أموال المدين المنقولة وغير المنقولة وفقاً لقانون التنفيذ الأردني، إلا أن قانون المرافعات الكويتي قد أجاز هذا الأمر في حالة الحجز التنفيذي فقط دون الحجز التحفظي، وقصر الحجز التحفظي على أموال المدين المنقولة فقط.[2]

3. يوقع الحجزين التحفظي والتنفيذي بقدر ما في ذمة المدين المحجوز عليه من دين لدائنيه إلا إذا كان المال المحجوز عليه غير قابل للتجزئة.

4. يتفق الحجزين التحفظي والتنفيذي من حيث وظيفتهم التحفظية حيث تتمثل هذه الوظيفة في تقييد سلطة المدين على مال معين حماية لحق الحاجز وكلا النوعين من الحجز يرمى مباشرة إلى هذه الوظيفة، إلا أن للحجز التنفيذي وظيفة أخرى تضاف إلى ذلك هي أنه يرمي مباشرة إلى تحديد الأموال التي ستنتزع ملكيتها.

ب) أوجه الإختلاف بين الحجزين التحفظي والتنفيذي:

1. يعتبر الحجز التنفيذي المرحلة الأولى من مراحل التنفيذ بنزع الملكية ولذلك يجب أن يتوافر في طالب هذا الحجز من الدائنين الحق في التنفيذ أي أن يكون بيده سند تنفيذي مثبتاً لحق معين المقدار وحال الأداء ومؤكد وجودها عند الحجز حسب نص المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني[3]، والمادة (190) من قانون المرافعات الكويتي[4]، كما يجب أن يقوم طالب هذا الحجز بإعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء قبل إجراء بإعلان السند التنفيذي وتكليف المدين بالوفاء قبل إجراء الحجز، أما الحجز التحفظي فهو يثبت للدائن ولو لم يكن لديه سندتنفيذي حيث لم يشترط القانون فيه أن يكون بيد الدائن سنداً تنفيذياً حيث أن المشرع قد رأى أن حماية الدائن تتطلب أحياناً السماح له بتوقيع هذا الحجز التحفظي قبل أن يثبت حقه قبل مدينه، وتتطلب تلك الحماية أيضاً توقيع هذا الحجز

[1] د/ فتحي والي – المرجع السابق – ص131.
[2] د/ فتحي والي – المرجع السابق – ص130.
[3] يراجع في ذلك المادة (6) من قانون التنفيذ الأردني.
[4] يراجع في ذلك المادة (190) من قانون المرافعات الكويتي.

دون سبق تكليف المدين بالوفاء أو إعلانه بالسند التنفيذي حتى لا يلجأ إلى تهريب أموال قبل توقيع الحجز التنفيذي عليها.[1]

2. الحجز التنفيذي يهدف إلى منع المدين من التصرف في أمواله وغل يده عنها وذلك تمهيداً لبيعها واستيفاء الدائن لحقوقه فيها وهو يرد على جميع أموال المدين المنقولة أو غير المنقولة، أماالحجز التحفظي يهدف أساساً إلى ضبط الأموال المحجوزة بصفة مؤقتة وليس إلى بيع تلك الأموال، كما أن هذا الحجز التحفظي أو الإحتياطي فإنه يرد على أموال المدين المنقولة فقط دون الأموال غير المنقولة.

3. حالات توقيع الحجز التنفيذي وردت في قانون التنفيذ الأردني وقانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي على سبيل الحصر، وذلك على عكس حالات توقيع الحجز الإحتياطي أو التحفظي والتي وردت على سبيل المثال لا الحصر وترتيباً على ذلك فإنه يحق لطالب الحجز الاحتياطي أو التحفظي في أي حالة من الحالات التي يرى فيها أن ضمانه العام لدى مدينه قد يتعرض للضياع أو الفقدان لسبب يعود للأخير.

4. يختلف الحجز التنفيذي عن الحجز التحفظي من حيث الوظيفة التي يرمى إليها كل منهما حيث أن للحجز التنفيذي وظيفة هدفها المباشر هو تحديد الأموال التي ستنتزع ملكيتها وتلك الوظيفة تجعل من الحجز التنفيذي إجراء تنفيذي وذلك بالإضافة إلى وظيفته التحفظية التي تتفق مع وظيفة الحجز التحفظي التي أسلفنا بيانها، ومن ثم يعتبر الحجز التنفيذي ذو طبيعة مزدوجة تحفظية وتنفيذية، أما الحجز التحفظي فهو يرمى مباشرة إلى الوظيفة التحفظية فقط، أما الوظيفة التنفيذية فهو لا يؤديها إلا إذا توافر لدى الحاجز شروط أحقيته في التفيذ وقيامه بتكليف المدين بالوفاء وإعلانه للسند التنفيذي، وترتيباً على ذلك فإن الفرق بين الحجزين يكون في أن الحجز التنفيذي يعتبر منذ بدايته إجراء تحفظي وتنفيذي في نفس الوقت، أما الحجز التحفظي فهو يعتبر إبتداءً إجراء تحفظياً ولا يؤدي إلى التنفيذ إلا بتوافر الشروط المعينة التي تنقصه عن الحجز التنفيذي والتي قررها القانون بحيث إذا توافرت تلك الشروط إنقلب الحجز التحفظي إلى حجز تنفيذي.[2]

5. لقد قصد المشرع من الحجز التحفظي أو الاحتياطي حماية الدائن من تصرف مدينه في أمواله تصرفاً قد يضر بمصالح الدائن، ومن ثم فإن الحجز التحفظي لا يتم إجرائه أو

[1] أ.د/ عباس العبودي – المرجع السابق – ص101

[2] د/ فتحي والي – مرجع سابق – ص131

ـ أ.د/ عباس العبودي – المرجع السابق - ص

توقيعه إلا في حالة الضرورة التي يحتمل معها تبديد المدين لأمواله أو تهريبها إضراراً بدائنه.

6. لا يشترط في الحجز التحفظيوفقاً للتشريع الكويتي إتخاذ الدائن مقدمات التنفيذ المتمثلة في إعلان السند التنفيذي للمدين أو تكليفه بالوفاء، أما الحجز التنفيذي يشترط فيه تلك المقدمات قبل توقيع الحجز على أموال المدين وإلا كان الحجز باطلاً .

ويخلص الباحث مما سلف بيانه إلى أن المقصود بالحجز التنفيذي هو ذلك الحجز الذي يوقعه الدائن الذي يحوز سنداً تنفيذياً على المنقولات المادية أو العقارات المملوكة للمدين وذلك بهدف وضع هذه المنقولات أو العقارات تحت يد القضاء التنفيذي تمهيداً لبيعها واستيفاء الدائن لحقه من ثمنها.

وعلى ذلكفإنه يحق للدائن أن يحجز على أي مال يمتلكه المدين أياً كان نوعه منقولاً أم غير منقول، على أن يتبع الدائن إجراءات الحجز التي تم النص عليها في القانون وذلك حسب طبيعة المال الذي يقوم بالحجز عليه.

المطلب الثاني

نطاق الحجز التنفيذي على العقار

سبق وأن وضحنا في هذه الدراسة أن القاعدة العامة تقضي بأن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، وأن جميع الدائنين متساويين في هذا الضمان العام لأموال المدين، إلا أن هناك استثناءات على هذه القاعدة العامة بمقتضاها لا يجيز المشرع الحجز على أموال معينة حددها على سبيل الحصر حتى لا يتم القياس عليها وذلك لأسباب واعتبارات مختلفة، وعليه فإننا سوف نتحدث في هذا المطلب أموال المدين التي لا يجوز الحجز عليها بإعتبار أن تلك الأموال تخرج عن نطاق الحجز التنفيذي المقرر بالقاعدة العامة آنفة الذكر.

أولاً : الأموال التي لا يجوز الحجز عليها في التشريع الأردني:

تترتب على العلاقة بين الدائن والمدين نتيجة هامة مضمونها هو أن جميع أموال الأخير تكون ضامنة للوفاء للدين الذي في ذمته لدائنه، وهذا ما يطلق عليه الضمان العام للدائنين والتي تقضي بأحقية كل دائن في أن يقوم باستيفاء حقه جبراً من المدين عن طريق التنفيذ على جميع أمواله حيث يتحقق ذلك عندما يلجأ الدائن إلى التنفيذ الجبري عند إمتناع المدين عن الوفاء بدينه ولا يجد الدائن أمامه من سبيل إلا إتخاذ طريق الحجز على أموال مدينه وبيعها لإقتضاء حقه من ثمنها

وذلك عملاً بنص المادة (365) من القانون المدني الأردني التي تنص على أنه[1] (مع مراعاة أحكام القانون أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان).

وعرفت المادة (53) من القانون المدني الأردني المال بأنه هو كل عين أو حق له قيمة مادية في التعامل[2]، كما عرفت المادة (58) منه المال غير المنقول أو العقار بأنه كل شيء بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله منه دون تلف أو تغيير هيئته وكل ما عدا ذلك فهو منقول[3].

وعرفت المادة (59) من ذات القانون سالف الذكر العقار بالتخصيص بأنه كل منقول يضعه مالكه في عقار له رصداً على خدمته واستغلاله ويكون ثابتاً في الأرض[4].

وحيث أن القاعدة العامة المنصوص عليها بالمادة (365) من القانون المدني الأردني التي أسلفنا بيانها[5] والتي يقضي مفهوم أحكامها بأن الأصل هو أن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان، ومن ثم فإنه يحق للدائن أن يختار من تلك الأموال المال الذي يرغب في التنفيذ الجبري عليه إذا إمتنع المدين المتعنت عن الوفاء بدينه إختياراً، إلا أن هناك إستثناءات تعمد المشرع بمقتضاها عدم جواز الحجز على أموال معينة للمدين، وقد حدد المشرع أموال المدين التي لا يجوز الحجز عليها على سبيل الحصر لمنع القياس عليها وذلك لأسباب وإعتبارات مختلفة قد ترجع إلى طبيعة تلك الأموال وعدم قابليتها للتنفيذ عليها أو إلى نص في القانون يمنع هذا التنفيذ، أو الاعتبارات إنسانية ترجع إلى الرفق بالإنسان وأسرته.[6]

وتطبيقاً لما سلف بيانه قضت محكمة التمييز الأردنية بأن (للدائن الحق بالحجز على أموال المدين حيثما وجدت تأميناً لدينه عملاً بأحكام المادتين (365) من القانون المدني و (43) من قانون الإجراء، والتي تطابق مع نص المادة 12/أ من قانون التنفيذ والمادة (58) من هذا القانون).[7]

---

[1] المادة (365) من القانون المدني الأردني.
[2] المادة (53) من القانون المدني الأردني.
[3] المادة (58) من القانون المدني الأردني.
[4] المادة (59) من القانون المدني الأردني
[5] المادة (365) من القانون المدني الاردني.
[6] د/ مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص149.
ـ د/ محمود محمد الكيلاني – قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ – المجلد الرابع – دار الثقافة للنشر والتوزيع 2013-ص242.
ـ صلاح شوشاري – مرجع سابق – ص186،187.
[7] القرار رقم 91/197 ص126 – 1993 – الاجتهاد القضائي ص123.

وترتيباً على ما تقدم فإنه يمكننا تلخيص تحديد نطاق الحجز أو القواعد العامة في الحجز على أموال المدين فيما يلي:

1- جميع أموال المدين المنقولة وغير المنقولة ضامنة لديونه وقابلة للحجز عليها.
2- للدائن حق الإختيار للمال الذي يرغب في التنفيذ عليه.
3- أن يكون المال محل التنفيذ مملوك للمدين.

ويكون الإستثناء هو عدم جواز الحجز على الأموال التي نص القانون على أنه لا يجوز التنفيذ عليها.

وقد حدد المشرع الأردني الأموال التي لا يجوز حجزها أو التنفيذ عليها بالمواد من (27) حتى (30) والمادة (31/ب) من قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007،[1] والمادتين رقمي (1/366 ، 949) من القانون المدني[2]، والمادة (142) من قانون أصول المحاكمات المدنية[3] وذلك على النحو التالي:

نصت المادة (27) من قانون التنفيذ الأردني على أنه[4] (لا يجوز التنفيذ على ما يلي:

أ- الأموال العامة وأموال الوقف
ب- أموال السفارات الأجنبية والهيئات الدبلوماسية التي تتمتع بالحصانة القضائية
ج - الإمتيازات أو الرخص الممنوحة من الدولة.

ونصت المادة (28) من القانون آنف الذكر على أنه:[5]

أ- لا يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين ولاحقته الشائعة فيه إلا إذا كان البيت أو الحصة الشائعة مرهونة أو موضوع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه فيجوز حجز أي جزء منه وبيعه لوفاء بدل الرهن أو التأمين أو الدين.

[1] يراجع في ذلك نصوص المواد من 27 حتى 31/ب من قانون التنفيذ الاردني رقم 25 لسنة 2007
[2] يراجع في ذلك نصوص المادتين (366 ، 949) من القانون المدني.
[3] يراجع في ذلك نص المادة (142) من قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني
[4] المادة (27) من قانون التنفيذ الاردني رقم 25 لسنة 2007
[5] المادة (28) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

ب- لا يجوز حجز ما يتصرف فيه المزارع أو ما يملكه من الأراضي أو الأدوات الزراعية اللازمة لها بالقدر الذي يكفي لمعيشته مع عائلته.

ج – تطبق أحكام الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة على ورثة المدين.

ونصت المادة (29) من ذات القانون آنف الذكر على أنه[1] (لا يجوز الحجز على الأشياء التالية:

أ - الألبسة اللازمة والأثاث الضروري للمدين ومن يعيلهم شرعاً.

ب - أواني الطبخ وحفظه وأدوات الطعام اللازمة للمدين وعائلته.

ج – الكتب والأدوات والآلات والأوعية اللازمة لمزاولة المدين مهنته أو حرفته ما لم يكن الدين ناشئاً عن ثمنها.

د – المؤنة اللازمة للمدين ومن يعولهم شرعاً.

هـ - البذور اللازمة لبذر أرض المدين التي إعتاد زراعتها إذا كان زارعاً.

و- الحيوانات اللازمة لمعيشة المدين وزراعة أرضه إذا كان زارعاً.

ز- علف الحيوانات المستثناه من الحجز التي تكفيها مدة لا تتعدى موسم البيدر.

ح - اللباس الرسمي لموظفي الحكومة ولوازمهم الرسمية الأخرى.

ط – الأثواب والحلل والأدوات الكنسية التي تستعمل للعبادة.

ي – النفقة.

ونصت المادة (30) من ذات القانون آنف الذكر على أنه[2] (لا يجوز حجز الأموال المبينة أدناه مستقلة عن المال غير المنقول:

أ- التوابع المتصلة به إذا كانت تستعمل فيما خصصت له

ب- الآلات والأدوات التي توضع في المزارع لتكون مستقرة في المحل الذي وضعت فيه.

---

[1] المادة (29) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.

[2] المادة (30) من قانون التنفيذ الاردني رقم 25 لسنة 2007.

ج – خلايا النحل وسمك البحيرات غير المحرز والمراجل وآلات التقطير والبراميل والمكابس والسماد وغيره من الأشياء اللازمة لإحتياج المزارع والآلات والأدوات اللازمة لإدامة عمل المعامل.

د- حق الاتفاق والحق العيني والتبعي.

كما نصت المادة (31/ب) من ذات القانون آنف الذكر على أنه (لا يجوز الحجز على ما يتقاضاه الموظفون والمستخدمون والمتقاعدون والعمال الا بمقدار ثلث مجموع ما يتقاضونه باستثناء النفقة المقررة)[1]

ونصت المادة (1/366) من القانون المدني على أنه (لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يباشر مدينه جميع حقوق هذا المدين إلا ما كان منها متصلاً بشخصه أو غير قابل للحجز)[2]

كما نصت المادة (949) منه على أنه (لا تدخل المبالغ المتفق على دفعها عند وفاة المؤمن له في تركته وليس لدائنيه حق فيها ولكن لهم حق إسترداد ما دفعه إذا كان باهظاً بالنسبة لحالة المؤمن له المالية)، وبذلك يكون مبلغ التأمين على الحياة من الأموال التي لا يجوز الحجز عليها لأنها تدخل في تركة المؤمن له.[3]

هذا وقد أوردت المادة (142) من قانون أصول المحاكمات المدنية[4] الأموال التي لا يجوز الحجز عليها إحتياطياً أو تحفظياً على الرغم من أن غالبية الأموال التي تناولتها هذه المادة قد ورد النص عليها في المواد من (27) إلى (30) من قانون التنفيذ على النحو الذي أسلفنا بيانه[5] وهذا تكرار لا داعي له لاسيما وأن قصد المشرع من عدم جواز الحجز على مال معين فهذا يعني منع هذا الحجز أياً كان نوعه سواء كان حجزاً إحتيلطياً (تحفظيا) أم حجزاً تنفيذياً، ومن ثم فإننا نتفق مع الدكتور عباس العبودي أنه من الأفضل إلغاء نص المادة (142) من قانون أصول المحاكمات المدنية والاعتماد على الأحكام التي وردت في نصوص قانون التنفيذ التي أسلفنا بيانها تجنباً للتكرار.[6]

---

[1] المادة (31/ب) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007
[2] المادة (366/أ) من القانون المدني الأردني.
[3] المادة (949) من القانون المدني الاردني
[4] المادة (142) من قانون اصول المحاكمات المدنية الاردني
[5] المواد من 27 الى 30 من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007
[6] أ.د/ عباس العبودي – مرجع سابق – هامش (3) ص85.

ويتضح من مفهوم أحكام مواد القانون سالفة البيان أن المشرع قد حدد أموال المدين التي لا يجوز الحجز أو التنفيذ عليها على سبيل الحصر ومن ثم فإنه لا يجوز القياس عليها ولا يعتد بإرادة المدين لمنع الحجز على بعض أمواله إلا إذا أقر القانون هذه الإرادة وبذلك يكون القانون هو أصل المنع وإرادة المدين وحدها لا تكفي لتقرير هذا المنع في حالة عدم النص عليه من المشرع نظراً لأن الأصل هو أن جميع أموال المدين ضامنةللوفاء بديونه، وترتيباً على ذلك فإنه إذا حصل وأن تم التنفيذ على مال من الأموال التي منع القانون التنفيذ عليها فيحق للمدين أو المنفذ ضده أن يبطله بالطريقة التي تناسبه وذلك بالاعتراض على هذا التنفيذ.[1]

كما يتضح من مفهوم أحكام المواد سالفة الذكر أن الأسباب والاعتبارات التي راعاها المشرع بشأن عدم الحجز أو التنفيذ على الأموال الواردة بنصوص تلك المواد يمكن إيجازها فيما يلي:

1) أموال لا يجوز الحجز عليها بسبب طبيعتها، وتلك الأموال بحسب طبيعتها لا يجوز التنفيذ عليها بصرف النظر عما إذا كان المشرع قد نص صراحة على عدم جواز التنفيذ عليها أم لم ينص على ذلك[2]، وهذه الأموال هي:

أ- الأموال العامة.

ب- أموال السفارات الأجنبية والهيئات الدبلوماسية التي تتمتع بالحصانة القضائية.

ج - الامتيازات والرخص الممنوحة للدولة.

د- الحقوق المتعلقة بشخص المدين.

و- حق الإرتفاق والحق العيني والتبعي.

ز- حقوق الملكية الأدبية والفنية.

2) أموال لا يجوز الحجز عليها بنص القانون، وهذه الأموال استثناها المشرع ونص على عدم جواز التنفيذ عليها الاعتبارات إنسانية الهدف منها الشفقة على المدين في أن يترك له ما يكفيه للمعيشة وحتى لا يكون المدين وأسرته عبئاً على المجتمع أو الحكومة، وهذه الأشياء هي:

أ- الألبسة اللازمة والأثاث الضروري للمدين ومن يعيلهم شرعاً.

---

[1] أ.د/ عباس العبودي – مرجع سابق – ص85.

[2] د/ مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص154 وما بعدها.

ـ د/ محود الكيلاني – مرجع سابق – ص243 وما بعدها.

ـ شوشاري – مرجع سابق – ص187 وما بعدها.

ـ أ.د/ عباس العبودي – المرجع السابق – ص86 وما بعدها.

ب- الكتب والآلات والأدوات والأدعية اللازمة لمزاولة المدين مهنته أو حرفته ما لم يكن الدين ناشئاً عن ثمنها.

ج – أواني الطبخ وحفظه وأدوات الطعام اللازمة للمدين وعائلته.

د- مقدار المؤونة اللازمة للمدين ومن يعيلهم شرعاً.

و- مقدار البذور اللازمة لبذر أرض المدين التي اعتاد زراعتها إذا كان مزارعاً.

ز- الحيوانات اللازمة لمعيشة المدين ولحراثة أرضه إذا كان مزارعاً.

ج – النفقة ويتضمن عدم جواز التنفيذ عليها النفقة المحكوم بها بحكم قضائي سواء كان هذا الحكم مؤقتاً أم نهائياً، وتشمل تلك النفقة الطعام والسكن والتطبيب بالقدر المتعارف عليه والخدمة إذا كان لأمثال الشخص المترتبة له تلك النفقة خادم.

ط- ما يتقاضاه الموظفون والمستخدمون والمتقاعدون والعمال إلا بمقدار ثلث مجموع ما يتقاضونه باستثناء النفقة المقررة وذلك لرغبة المشرع في تحقيق المصلحة العامة بضمان الاستقرار النفسي لهذه الطائفة وما لهذا الاستقرار من أثر على حسن سير العمل بأجهزة الدولة.

ي- دار السكن والأرض اللازمة لمعيشة المدين وعائلته، وعليه لا يباع منزل المدين الذي يسكنه مع أسرته إذا كان متناسباً مع حالته، كما لا تباع أرض المدين التي تعد كافية لإعاشته وأسرته، ويعود تقدير هاتين الحالتين لرئيس دائرة التنفيذ.

ل- ما يتصرف فيه المزارع أو ما يملكه من الأراضي والأدوات الزراعية اللازمة لها وذلك بالقدر الكافي لمعيشته وعائلته، وهذا المنع قرره المشرع لمصلحة المدين وأسرته حتى يتسنى له متابعة أعماله الزراعية التي يتخذها سبيلاً لمعيشته ومن يعولهم وذلك بالإضافة إلى المحافظة على إستمرار وتطور العمل الزراعي في الدولة.

م- مبلغ التأمين على الحياة والذي قد منع المشرع التنفيذ عليه للأسباب والإعتبارات التي نص عليها بالمادة (949) من القانون المدني.[1]

[1] يراجع في ذلك المادة (949) من القانون المدني الأردني.

ثانياً: الأموال التي لا يجوز الحجز عليها في التشريع الكويتي:

تناول المشرع الكويتي للقاعدة العامة التي تقضي بأن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه أو (الضمان العام للدائنين) بنص المادة (307) من القانون المدني الصادر بالمرسوم رقم 67 لسنة 1980 وذلك في الفصل الثاني من الباب الثاني من القسم الأول حيث نصت تلك المادة على أن:[1]

1- أموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه.

2- وجميع الدائنين متساوون في هذا الضمان إلا من كان له منهم حق التقدم طبقاً للقانون.

حيث قصد المشرع من هذا النص أن يستوفي كل دائن حقه جبراً عن المدين عن طريق التنفيذ على أمواله، وعمومية الضمان هنا تظهر من ناحيتين الأولى منهما هي أموال المدين حيث يحق للدائن أن يختار أي مال يوجد في ذمة المدين وقت التنفيذ سواء كان هذا المال موجوداً وقت نشوء هذا الحق، ولا يستثنى من أموال المدين إلا الأموال التي لا يجوز الحجز عليها- ومن ناحية أخرى تظهر العمومية عن طريق الضمان المقرر لكل الدائنين حيث يتساوى الدائنون في هذا الضمان بمعنى إنه إذا اشترك عدة دائنين في التنفيذ على مال المدين ولم يكفي المتحصل من بيعه للوفاء بكل ديونهم فيقسم بينهم قسمة غرماء، ولكن هذه المساواه لا تكون إلا بالنسبة للدائنين العاديين، اما بالنسبة للدائنين الذين لهم حقوق تقدم تخولهم التقدم كالرهن أو الإمتياز فيستوفون حقوقهم كل بحسب مرتبته فإن بقى شيئ إقتسمه الدائنون العاديون.[2]

وقد عرفت المادة (24) من القانون المدني الكويتي العقار بأنه كل شيء مستقر بحيز ثابت فيه لا يمكن نقله من دون تلف أو تغيير في هيئته، ومع ذلك يعتبر الشيء منقولاً إذا كان إنفصاله عن أصله وشيك الحصول.[3]

وعرفت المادة (25) منه العقار بالتخصيص بأنه هو المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رصداً على خدمته واستغلاله.[4]

ونصت المادة (26) منه على أنه (يعتبر عقاراً كل حق عيني يقع على عقار).[1]

---

[1] المادة (307) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[2] د. عزمي عبد الفتاح عطيه – مرجع سابق – ص297
[3] المادة (24) من القانون المدني الكويتي
[4] المادة (25) من القانون المدني الكويتي

كما نصت المادة (27)من القانون آنف الذكر على أن كل ما ليس عقاراً فهو منقول).[2]

وعلى الرغم من الضمان العام لأموال المدين للوفاء بديونه الذي قرره المشرع الكويتي بنص المادة (307) من القانون المدني آنفة الذكر[3]، إلا أن هناك أموالاً لا يجوز حجزها أو التنفيذ عليها حيث فرض لها المشرع حماية لأسباب واعتبارات إنسانية بقصد ضمان استمرار المدين في حياة كريمة ولو كانت ضئيلة، وأموال المدين التي استثناها المشرع الكويتي من الحجز والتنفيذ عليها تتطلب تمسك المدين بعدم جواز الحجز عليها لأن القانون يخول الدائن أو طالب التنفيذ الحق في الحجز والتنفيذ على كل أموال المدين ما لم يعترض المدين على ذلك.

وقد حدد المشرع الكويتي أموال المدين التي لا يجوز الحجز أو التنفيذ عليها بنص المادة (216) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي نصت على أنه (مع عدم الإخلال بما ينص عليه أي قانون أخر لا يجوز الحجز على ما يأتي:

أ- الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة.

ب- ما يلزم المدين وزوجته وأقاربه وأصهاره المقيمين معه في معيشة واحدة من الثياب وما يكون ضرورياً لهم من أثاث المنزل وأدوات المطبخ، وما يلزمهم من الغذاء والوقود ولمدة شهر، كما لا يجوز الحجز على ما يلزم للقيام بواجباتهم الدينية.

ج – الأموال الموهوبة أو الموصي بهالتكون هي أو عائدها نفقة أو مرتباً مؤقتاً أو مدى الحياة، وما يحكم به القضاء من المبالغ المقررة أو المرتبة مؤقتاً أو مدى الحياة، وما يحكم به القضاء من المبالغ المقررة أو المرتبة مؤقتاً للنفقة أو للصرف منها في غرض معين وكل ذلك إلا بقدر الربع وفاء لدين نفقة مقرره.

د- الأموال الموهوبة أو الموصى بها مع إشتراط عدم جواز الحجز عليها، وذلك إذا كان الحاجز من دائني الموهوب له أو الموصى له الذين نشأ دينهم قبل الهبة أو الوصية إلا لدين نفقة مقررة وفي حدود الربع.

هـ- ما يلزم المدين من كتب وأدوات ومهمات لمزاولة مهنته أو حرفته بنفسه وذلك ما لم يكن الحجز لاقتضاء ثمنها أو مصاريف صيانتها أو نفقة مقررة.

---

[1] المادة (26) من القانون المدني الكويتي

[2] المادة (27) من القانون المدني الكويتي

[3] المادة (307) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

و-المنقول الذي يعتبر عقاراً بالتخصيص إذا كان الحجز عليه مستقلاً عن العقار المخصص لخدمته وذلك ما لم يكن الحجز لإقتضاء ثمنه أو مصاريف صيانته.

ز- الأجور والمرتبات التي لم يصدر قانون خاص بتنظيم شروط عدم جواز الحجز عليها – إلا بقدر النصف، وعند التزاحم يخصص نصفه لوفاء ديون النفقة المقررة والنصف الآخر لما عداها من ديون.

ح-السكن الخاص اللازم لإقامة المدين الكويتي وأسرته بشرط أن يكون شاغلاً له قبل نشأة الدين، ولا يسري هذا الحكم إلا على سكن واحد له، كل ذلك ما لم يكن الحجز لإقتضاء دين مقرر لبنك التسليف والإدخار أو دين مقرر له إمتياز على هذه العين طبقاً للمواد (1080، 1081، 1082) من القانون المدني أو نفقة محكوم بها.

ولا يستفيد المدين من هذا الحكم إذا أثبت الدائن أن المدين قام بالتصرف في أمواله قبل أو بعد نفاذ هذا القانون تصرفاً يضربحق الدائن.

ويعتبر السكن لازماً إذا كان من البيوت الحكومية أو ما يماثلها من السكن الخاص المقام على أرض لا تزيد مساحتها على ألف متر مربع.

ويفصل قاضي الأمور المستعجلة في المنازعات الناشئة عن تقدير حاجة المدين وأسرته للسكن، بما يراعى حوق الدائن ويوفر حماية للمدين في سكنه الخاص).

وكما وردت قائمة بالأموال التي لا يجوز الحجز أو التنفيذ عليها بنص المادة آنفة الذكر من قانون المرافعات المدنية والتجارية فإنه قد وردت في بعض القوانين الأخرى، وأياً كان مرجع أو موضع تلك النصوص فإن عدم الحجز ما هي إلا أمر استثنائي ومن ثم فإنه يجب تفسير النصوص التي تقررها تفسيراً ضيقاً.[1]

ويتلاحظ لنا مما سبق أن المشرع قد راعى توفير حماية للمدين حيث قصد المشرع عدم جواز الحجز على بعض أموال المدين نظراً لأهميتها وإعتبارها هدفاً الغرض منه هو تحقيق المصلحة العامة ورعاية المدين وأسرته وحمايتهم لإعتبارات إنسانية.

وترتيباً على ما سبق يمكننا إيجاز حالات عدم الحجز التي ترجع إلى حماية المصلحةوفقاً للتشريع الكويتي فيما يلي:

[1] د/ عزمي عبد الفتاح عطيه – مرجع سابق – ص297.

1) عدم جواز الحجز على الأموال المملوكة للدولة سواء كانت ملكية عامة أو خاصة، حيث اعتبر المشرع المال العام هو المال المملوك للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة سواء كان هذا المال المملوك للدولة أو للأشخاص الاعتبارية العامة سواء كان هذا المال عقاراً أم منقولات تكون مخصصة لمنفعة عامة بالفعل أو بمقتضى مرسوم أو قرار من الوزير المختص، وقد حسم المشرع الكويتي الأمر بالنسبة لأموال الدولة الخاصة ومنع أيضاً الحجز عليها وذلك نظراً لأن أموال الدولة لا يجوز التصرف فيها أو تملكها بالتقادم سواء كانت تلك الأموال مملوكة للدولة ملكية عامة أو ملكية خاصة، وتأخذ أموال الوقف نفس الحكم آنف الذكر لأن جهة الوقف من الجهات الحكومية ومن ثم فإنه لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها، ويعتبر هذا المنع متعلقاً بالنظام العام حيث لا يجوز الإتفاق على مخالفته وذلك تحقيقاً للصالح العام.[1]

2) عدم جواز الحجز على أموال المدين لأسباب إنسانية لاسيما وأنه من غير المتصور أن يتم تجريد المدين من كل أمواله حتى يتكفف الناس هو وأسرته التي يعولها، وعليه راعى المشرع الكويتي عدم جواز الحجز على ما يلزم المدين وزوجته وأقاربه وأصهاره المقيمين معه في معيشة واحدة من الملابس وما هو ضروري لهم من أثاث المنزل وأدوات المطبخ وما يلزمهم من الغذاء والوقود لمدة شهر، كما راعى المشرع عدم جواز الحجز على ما يلزم الأسرة وآنفة البيان للقيام بواجباتهم الدينية، كما راعى المشرع عدم جواز الحجز على الغذاء الموجود بالمنزل وقدر هذا الغذاء بما يكفي بمعيشة شهر كامل إعتباراً من تاريخ الحجز، كما راعى المشرع عدم جواز الحجز على ما يكون ضرورياً لتلك الأسرة من أثاث المنزل وأدوات المطبخ.[2]

3) ولاعتبارات إنسانية متمثلة أيضاً في رعاية المدين وأسرته راعى المشرع عدم الحجز على ما يلزم مهنة المدين وأدوات الصناعة التي يستعملها في مهنته، ويعتبر هذا اللزوم مسألة نسبية تختلف بإختلاف المهنة واختلاف مركز الشخصي فيها وتقديره مسألة موضوعية يستقل قاضي الموضوع ببحثها حيث لا يملك القضاء والمستعجل الأمر بوقف التنفيذ أو الاستمرار فيه إلا إذا كان ظاهر هذه الأموال مما يلزم لمهنة المدين أو مما لا تلزم لها، وعلى ذلك تبقى الكلمة النهائية لمحكمة الموضوع.[3]

---

[1] د/ فتحي والي – مرجع سابق – ص102.
ـ د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص129.
ـ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – ص315 وما بعدها
[2] د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص130.
[3] د/ فتحي والي – مرجع سابق – ص113 ، 114.

4) وللإعتبارات الإنسانية التي أسلفنا بيانها فقد منع القانون – في نصوص متفرقة منه – الحجز على أجر الموظف أو العامل وملخصات هذا الأجر، والعلة هنا متمثلة في الرأفة بهذا الموظف أو العامل الذي يعتمد وأسرته على معاشه الشهري، وذلك فضلاً عن أن ذلك يؤدي إلى اطمئنانه واستقراره في مجال عملهالوظيفي ويضمن حسن سير العمل تخفيفاً للصالح العام، وحظر الحجز على المرتبات والأجور على النحو سالف الذكر ليس مطلقاً حيث بين المشرع بأن الأجور والمرتبات التي لم يصدر قانون خاص بتنظيم شروط عدم جواز الحجز عليها- إلا بقدر النصف – وعند تزاحم الديون يخصص نصف المرتب أو الأجر للوفاء بديون النفقة المقررة والنصف الآخر لما عداها من ديون أخرى.

وقد راعى المشرع الكويتي توفير حماية خاصة للموظفين الذين ينطبق عليهم قانون الخدمة المدنية رقم 15 لسنة 1979 حيث أوجب المشرع عدم جواز الحجز على أكثر من نصف المرتب وأعطى الأولوية والتقدم لدين النفقة ومن ثم ديون الحكومة، ومن بعد ذلك الديون الأخرى شريطة عدم تجاوز الحجز لنصف الراتب الشهري والذي يدخل معه الإعانات والبدلات والحوافز وكل ما يتم استحقاقه من أداء الوظيفة يعتبر في حكم هذا الراتب، إلا أن ذلك قد كشف عن إشكالية أو خطأ في المجال العملي حيث قد يجري الحجز على كامل الراتب أو الأجر بعد تحويل حساب الموظف المدين من جهة عمله إلى حسابه في البنك.

وذهب رأي إلى تفسير الاشكالية سالفة الذكر بأن المرتب المقصود بالحماية هو مرتب الموظف لدى الحكومة وإذا تم تحويله إلى حسابه البنكي فإنه يصبح رصيداً ومن ثم يجوز الحجز عليه، ورأى جانب أخر من الفقه بأن المرتب يتمتع بالحماية لدى البنك كتمتعه بتلك الحماية لدى جهة العمل أو في المنزل أو جيب المدين شخصياً وبالتالي لا يجوز التنفيذ عليه إلا في حدود ما قرره القانون، ويتفق الباحث مع هذا الرأى لأنه يتوافق مع روح القانون حيث يستطيع الموظف إثبات أن هذه الأموال ناتجة من راتبه أو معاشه وبالتالي فإنه لا يجوز الحجز عليها إلا بالحدود المقررة قانوناً.[1]

5) وقد راعى المشرع نظراً للاعتبارات التي أسلفنا بيانها توفير حماية للسكن الخاص اللازم لإقامة المدين الكويتي وأسرته ولكنه أحاط ذلك بشروط ترجع إلى حماية الدائن وهي أن يكون المدين شاغلاً لهذا السكن قبل نشأة الدين وعدم سريان هذا الحكم إلا على منزل

[1] د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص131 وما بعدها.

واحد له وذلك ما لم يكن الحجز لاقتضاء دين مقرر لبنك التسليف والإدخار أو دين مقرر له إمتياز على العين أو نفقة محكوم بها.[1]

وترتيباً على ذلك فإن عدم جواز الحجز على السكن الخاص المقرر بأحكام المادة (216/ح) آنفة الذكر لا يستفيد منه غير الكويتي، وحتى يستفيد منه الكويتي يلزم أن يكون هذا السكن خاص وليس عقاراً أو بناء استثمارياً، ويتعين أن يكون ذلك السكن الخاص لازماً لإقامة المدين وأسرته، ويتمتع المدين بهذه الحماية لمنزل واحد فقط لا تزيد مساحته عن الألف متر مربع، ومن ثم فإذا زادت تلك المساحة عن ألف متر مربع جاز التنفيذ على تلك الزيادة إن أمكن، كما يجب أن يكون المدين شاغلاً لهذا المنزل قبل نشأة الدين وهذا الشرط الأخير يقصد به حماية الدائن من سوء نية المدين، كما أنه يجوز الحجز والبيع للسكن الخاص للمدين ولو كان سكناً واحداً ولا يتجاوز الألف متر وذلك للوفاء بديون معينة إفترض المشرع إنها لسبب في وجود هذا المنزل وديون أخرى قدمت له لعوامل إنسانية، وكل ذلك ما لم يكن الحجز لإقتضاء دين لبنك التسليف والادخار أو دين مقرر له إمتياز على هذا السكن الخاص بقوة القانون، أو دين نفقة.[2]

6) وهناك حالات قرر المشرع الكويتي عدم الحجز عليها لأسباب ترجع إلى طبيعة المال لاسيما وأنه توجد بعض الأموال التي لا تقبل بطبيعتها لتصرف فيها أو التنازل عنها مثل الحقوق العينية والحقوق الشخصية فهي بحسب طبيعتها لأنها تتنافى مع إمكانية بيعها ومن أمثلة الحقوق العينية حق الاستعمال والسكنى وحق الارتفاق والحقوق العينية التبعية، أما الحقوق الشخصية فإن القاعدة العامة تقضي بعدم جواز الحجز عليها إذا كانت للمدين لدى الغير حيث نظم القانون الحجز على الأسهم الأسمية والسندات والإيرادات المرتبة وحصص الأرباح وحقوق الموصين بنص المادتين (261 ، 262) من قانون المرافعات الكويتي[3] ويجري حجزها بطريق حجز ما للمدين لدى الغير، كما يجيز القانون حجزها ولو كانت مؤجلة أو معلقة على شرط.[4]

7) ومن حالات عدم جواز الحجز لأسباب ترجع إلى إرادة الإنسان حالة الأموال الموهوبة أو الموصى بها مع اشتراط عدم الحجز عليها[5]، حيث أجاز القانون لمن يتبرع بأمواله في

[1] يراجع في ذلك المادة (216/ح) – مرافعات كويتي.
[2] د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص134 وما بعدها.
- يراجع في ذلك المواد (1080 ، 1081 ، 1082) من القانون المدني الكويتي.
[3] يراجع في ذلك المواد (261 ، 262) من قانون المرافعات الكويتي.
[4] د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – ص323،324.
ـ يراجع في ذلك نص المادتين (261،626) مرافعات كويتي
[5] يراجع في ذلك نص المادة (216/د) مرافعات كويتي.

شكل هبة أو وصية أن يشترط عدم جواز الحجز على الأموال المتبرع بها، إلا أن ذلك يتوقف على توافر الشروط التالية:

- أن يتم التمسك بالمنع من الحجز خلال حياة المتبرع له، ومن ثم فإنه لا يجوز لورثة المتبرع له التمسك بالمنع من الحجز.
- أن يكون الدين المراد توقيع الحجز على المال الموهوب أو الموصى به لإقتضائه قد نشأ من دائني الموهوب له أو الموصى به قبل الهبة أو الوصية.
- ألا يكون الدين المراد توقيع الحجز لإقتضائه دين نفقة مقررة.
- ويشترط أن لا يوقع الحجز على ما يزيد على ربع الأموال الموهوبة أو الموصى بها لاقتضاء دين النفقة.[1]

[1] د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – ص221.
ـ المادة (216/ج) مرافعات كويتي.

ثالثاً: أوجه الاختلاف بين التشريع الأردني والتشريع الكويتي بشأن أموال المدين التي لا يجوز الحجز عليها:

يمكننا إيجاز أهم أوجه الاختلاف بين التشريعين الأردني والكويتي بشأن أموال المدين التي لا يجوز الحجز عليها وذلك على النحو التالي:

1) بالنسبة لبيت السكن الذي يسكنه المدين والذي نصت عليه المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني فإنه وفقاً لمفهوم حكمها أن المشرع الأردني لا يجيز بيع الدار أو السكن الذي يسكنهالمدين ما لم يكن مرهوناً أو موضع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه، وهذا يعني أن المشرع قد أجاز بمقتضى تلك المادة الحجز على بيت السكن الذي يسكنه المدين ولا يجيز بيعه، وعليه فقد أجاز المشرع الأردني حجز بيت السكن الضروري للمدين وعياله حجزاً تنفيذياً ولا يجيز حجزه حجزاً تحفظياً وهذا لا يقابله نص في قانون المرافعات الكويتي ، لاسيما وأن المشرع الكويتي قد إستثنى السكن الخاص اللازم لإقامة المدين الكويتي وأسرته من الحجز عليه وفقاً لشروط معينة حددتها المادة (216/ح) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والتي قد أسلفنا بيانها بهذه الدراسة.[1]

2) حظر المشرع الأردني الحجز على العقارات بالتخصيص مستقلة عن العقار المرصودة لخدمته وهذا المنع مقرر بنص المادة (30) من قانون التنفيذ[2] إلا أنه أجاز حجزها مع الأرض التي خصصت لها أو إذا أخرجها مالكها من خدمة الأرض بإعتبار أنها تعود في هذالحالة إلى مالاً منقولاً، وذلك يختلف عن ما قرره المشرع الكويتي بنص المادة (216/و) من قانون المرافعات المدنية والتجارية[3] والتي أجازت توقيع الحجز على المنقول الذي يعتبر عقاراً بالتخصيص استقلالاً عن العقار المخصص لخدمته وذلك ما لم يكن الحجز لإقتضاء ثمنه أو مصاريف صيانته.

3) بالنسبة للمؤونة اللازمة للمدين ومن يعولهم شرعاً فقد نصت المادة (29/د) من قانون التنفيذ[4] على قصر تلك المؤونة على المدين ومن يعولهم شرعاً وذلك دون تحديد مدة أو مقدار المؤونة اللازمة حيث ترك المشرع ذلك لتقدير رئيس دائرة التنفيذ، وذلك يختلف عن

---

[1] المادة (216/ح) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

[2] المادة (30) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

[3] المادة (216/و) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

[4] المادة (29/د) من قانون التنفيذ الأردني آنف الذكر.

ما قرره المشرع الكويتي بنص المادة (216/ب) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي[1] التي قررت عدم جواز الحجز على ما يلزم المدين وزوجته وأقاربه وأصهاره المقيمين معه في معيشة واحدة وما يلزمهم من الغذاء والوقود لمدة شهر.

4) أما بالنسبة لما قرره المشرع الأردني بشأن عدم جواز الحجز على البذور اللازمة لبذر أرض المدين التي اعتاد زراعتها إذا كان زارعاً، وكذلك عدم الحجز على الحيوانات اللازمة لمعيشة المدين وزراعة أرضه إذا كان زارعاً، وعدم جواز الحجز على علف الحيوانات التي تكفيها لمدة لا تتعدى موسم البيدر فإن ذلك لا يقابله نص في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

[1] المادة (216/ب) من قانون المرافعات الكويتي آنف الذكر.

المبحث الثاني

إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

نتناول في هذا المبحث من الدراسة إجراءات الحجز التنفيذي على العقار من خلال تقسيمه الى مطلبين، نبحث في المطلب الأول تسلسل إجراءات هذا الحجز والتي تتمثل في تقديم الدائن لطلب الحجز، وتسجيله لدى السجل العقاري، والإعلان، وذلك في ثلاث فروع على الترتيب، ونبحث في المطلب الثاني موانع الحجز التنفيذي على العقار من خلال تقسيمه الى فرعين بحيث نتحدث في الأول منهما عن عدم نفاذ الحجز ، ونخصص الفرع الثاني للتحدث عن الرهن التأميني.

المطلب الأول

ترتيب إجراءات الحجز التنفيذي على العقار

نظم المشرع في دولتي الدراسة سواء الأردن أو الكويت إجراءات الحجز التنفيذي على العقار بطريقة يشوبها الدقة والتعقيد وإطالة المواعيد وإرهاق الدائن الحاجز، حيث يتعين عليه القيام بتلك الإجراءات حسب الترتيب الذي سنلي بيانه في الفروع الثلاثة التالية في هذا المطلب من الدراسة.

الفرع الأول: تقديم طلب الحجز

أولاً : الوضع في قانون التنفيذ الأردني بشأن طلب الحجز:

يرى البعض أن العقار هو أهم أموال المدين واعزها عليه، ومن ثم يجب أن لا يتعجل في نزعه منه بل تكون الإجراءات والمواعيد بحيث نفسح للمدين فرص الوفاء للدائن بمطلوبه وتمكنه من المنازعة في التنفيذ إن كان هناك وجه للمنازعة ليتفادى نزع ملكية عقاره ويصونه.[1]

وعلى الرغم من الإصلاحات التشريعية التي أدخلت على الإجراءات الشكلية للتنفيذ على العقار بقصد التيسير على طالب التنفيذ إلا أن هذه الشكلية ما زالت موجودة وملازمة للكثير من التشريعات في الدول الحديثة ومنها التشريعين الأردني والكويتي .

[1] أحمد المليجي وعبد الستار الملا ، اصول التنفيذ في القانون الكويتي ج2 – مؤسسة دار الكتب – الكويت – الطبعة الأولى – 1997 – ص761.

ونظم المشرع الأردني طلب الحجز بنص المادة (70) من قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007 حيث نصت هذه المادة على أنه:[1]

أ) ينفذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الأراضي.

ب) يجوز حجز أموال المحكوم عليه غير المنقولة الجائز حجزها قانوناً وبيعها وفاء لدين محكوم به أو مربوط بسند واجب التنفيذ ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل على أن تراعى الشروط التالية:

1. أن يطلب المحكوم له إلى دائرة تسجيل الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة بإسم المحكوم عليه.
2. أن يقيد مدير تسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص بشرط أن يبرز المحكوم له صورة مصدقة عن الحكم الذي بيده أو السند أو أي بينة أخرى قد يطلبها مدير تسجيل الأراضي مع دفع جميع الرسوم المترتبة على ذلك.
3. أن يجري التحقيق في تصرف المحكوم عليه بالصورة المعينة في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.

ج) بعد اتمام الإجراءات المنصوص عليها الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة يبلغ المدين إخطار يتضمن ما يلي:

1. بيان نوع السند التنفيذي وتاريخه ومقدار الدين المطلوب.
2. وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ورقمه ومنطقته العقارية.
3. تعيين موطن مختار للدائن المباشر للإجراءات في البلدة التي يقع فيها مقر الدائرة.
4. أن العقار سيباع جبراً إذا امتنع عن دفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار.

وقبل تناولنا للإجراءات الذي نصت عليه المادة آنفة الذكر فإنه يلزم التنوية عن أن حجز الأموال غير المنقولة للمدين يشمل العقار والمنقول الذي يعد عقاراً بالتخصيص حيث لا يجوز الحجز على الأخير منفرداً دون العقار الذي تم رصد هذا العقار بالتخصيص لخدمته كالأدوات اللازمة للأرض

[1] المادة (70) من قانون التنفيذ الاردني.

والآلات الزراعية المستقرة في المحل الذي وضعت فيه وذلك على النحو الذي سبق وأن أسلفنا بيانه بهذه الدراسة عن تحدثنا عن الأموال التي لا يجوز الحجز عليه.

ومن خلال مفهوم أحكام المادة (70) من قانون التنفيذ التي أسلفنا بيانها يتضح إنها قد تضمنت

أحكام خاصة حيث تعمد المشرع وجوب مراعاة دائرة التنفيذ لتلك الأحكام عند إجراء الحجز على الأموال غير المنقولة للمدين، والإجراء الأول من تلك الإجراءات هو طلب الحجز الذي يمكننا إيجازه فيما يلي:

1. تبدأ إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة بطلب يتقدم به الدائن إلى دائرة التنفيذ من خلال محضر التنفيذ، وينطوي هذا الطلب على حجز العقار الذي يملكه مدينه، ويبين في هذا الطلب مكان العقار المطلوب الحجز عليه ووصفه كالبلدة التي يقع فيها والحوض ورقم قطعة الأرض، ويتم عرض هذا الطلب مستوفياً للبيانات المشار إليها على رئيس التنفيذ.
2. وبعد عرض الطلب على رئيس التنفيذ على النحو آنف الذكر يقرر تسطير كتاب إلى مدير تسجيل الأراضي المختص والذي تقع قطعة الأرض في نطاق اختصاصه المجلس يأمره فيه بوضع إشارة الحجز على العقار الذي طلب الدائن حجزه تمهيداً لبيعه بالمزاد العلني.

ثانياً: الوضع في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي:

لا تبدأ إجراءات الحجز على العقار في دولة الكويت إلا بعد توافر المفترضات الأساسية لإجراء التنفيذ الجبري وإتخاذ مقدماته المتمثلة في إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله وذلك وفقاً لنص المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية التي تنص على أنه:[1]

(يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله، وإلا كان باطلاً، ويجب أن تشتمل ورقة الإعلان على بيان المطلوب وتكليف المدين الوفاء به وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في دولة الكويت إذا لم يكن موطنه الأصلي أو محل عمله فيها، وإذا كان السند التنفيذي هو عقد رسمي بفتح إعتماد وجب أن يعلن معه مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية، وفي حالة التنفيذ بإخلاء عقار أو بتسليم أموال منقولة أو عقارية يجب أن يشتمل إعلان السند التنفيذي على تحديد كاف لهذه الأموال، وإذا إشتمل السند التنفيذي على تحديد موعد للإخلاء أو التسليم وجب أن يتضمن الإعلان هذا الميعاد).

[1] المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

ومن خلال مفهوم أحكام المادة آنفة الذكر يتبين أن القانون الكويتي يوجب إعلان السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء قبل إجراء التنفيذ الجبري أياً ما كان هذا السند سواء كان حكماً أو غيره من السندات الأخرى التي حددها القانون على النحو الذي سبق وأن وضحناه بهذه الدراسة، ويوجب القانون إعلان المدين المنفذ عليه سواء كان التنفيذ بطريق الحجز التنفيذي على المنقول لدى المدين أو الحجز على العقار، وفي حالة تعدد المدينون الذين يراد التنفيذ في مواجهتهم بمقتضى سند تنفيذي واحد فإنه يجب إعلان كل مدين منهم منفرداً.[1]

ويعد هذا الإعلان أمراً ضرورياً يتعين إتخاذه قبل بدء التنفيذ، وعلى ذلك فإنه إذا قام مأمور التنفيذ بالإجراءات على الرغم من عدم إعلان السند التنفيذي كانت إجراءات التنفيذ باطلة، ولا يكون هذا البطلان متعلقاً بالنظام لأنه قد تقرر لمصلحة خاصة هي مصلحة المدين المنفذ ضده وحده، وعليه فإنه لا يمكن التمسك بهذا البطلان من غير المدين، ومتى تم الحكم ببطلان إعلان السند التنفيذي فإن إعلان المدين يعتبر كأن لم يكن ويبطل التنفيذ كله باعتباره إجراء مترتب على هذا الإعلان.[2]

أما التكليف بالوفاء الذي نصت عليه المادة (2/204) آنفة الذكر فإن الهدف منه هو تأكيد إمتناع المدين عن الوفاء على الرغم من وجود السند القابل للتنفيذ الجبري الأمر الذي يبرر حماية الدائن وإتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري ضد هذا المدين المتعنت، ويعد هذا الإجراء أيضاً من مقدمات التنفيذ لأنه لا يستهدف الإقتضاء الجبري للحق فحسب بل أن الهدف منه يذهب إلى أبعد من ذلك حيث يستهدف في المقام الأول إنذار المدين وتحذيره من مغبة عدم الوفاء بما قد ثبت في ذمته.[3]

ويشتمل التكليف بالوفاء على النحو سالف الذكر على ثلاث عناصر الأول منهما يشير إلى المبلغ المطلوب إقتضاؤه من المدين، والثاني هو إنذار المدين بالوفاء المطلوب، ويتمثل العنصر الثالث في تحذير المدين بأنه إذا لم يقم بالوفاء اختياراًفإنه سيجري التنفيذ جبراً عنه.[4]

---

[1] د/ وجدي راغب – مرجع سابق – ص138
- د/ عزمي عبد لافتاح عطيه ، د/ مساعد العنزي – قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات الكويتي – الكتاب الثاني – الطبعة الثانية 2013 – مؤسسة دار الكتب بالكويت – ص308 وما بعدها.
- د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص137 وما بعدها.
- د/ عبد الباسط جميعي ، د/ آمال الفزايري – مرجع سابق – ص143 وما بعدها.
- د/ فتحي والي – التنفيذ الجبري في القانون الكويتي – الطبعة الأولى 1978 – حقوق الطبع محفظة للمؤلف – جامعة الكويت – المكتبة القومية – ص117 وما بعدها.

[2] د/ عزمي عبد الفتاح – قواعد التنفيذ الجبير في قانون المرافعات الكويتي – الكتاب الأول – الطبعة الثانية 2013 – مؤسسة دار الكتب – الكويت- ص355 وما بعدها.
- تمييز كويتي – رقم 148 لسنة 1994 تجاري.

[3] د/ فتحي والي – النظرية العامة للتنفيذ – دار النهضة العربية – القاهرة – ط1 - 1999 – ص138.
- د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – الكتاب الأول – ص357.
- تمييز كويتي – الطعن رقم 18 لسنة 1986 عمالي – جلسة 1986/12/1.

[4] د/ فتحي والي – مرجع سابق – ص123.
- د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – الكتاب الأول ص357.

ويترتب على التكييف السابق لطبيعة الإعلان والتكليف بالوفاء خضوعهما للنظام القانوني لمقدمات التنفيذ والتي تتمثل فيما يلي:[1]

1. لا يعد التنفيذ قد بدء لمجرد القيام بتلك المقدمات، ولا يترتب على هذه المقدمات الآثار القانونية التي تترتب على الإجراءات.
2. إذا منع المشرع إتخاذ إجراءات تنفيذية خلال ميعاد محدد فإن هذا الحظر لا يسري على مقدمات التنفيذ حيث يجوز إجرائهما خلال هذا الأجل إلا إذا وجد نص يستلزم إتخاذ تلك المقدمات خلال الأوقات المسموح بها.
3. لا تتعدد مقدمات التنفيذ بتعدد الحجوز التي يراد توقيعها وعلى ذلك يجوز للدائن الذي يحوز سنداً تنفيذياً إجراء الحجز على عقارات المدين ومنقولاته بمقتضى السند الذي استوفى تلك المقدمات ولا يلزم بتكرار إتخاذها.

أما بخصوص الحجز على العقار فإنه يتم بإجرائين هما تقديم طلب الحجز ثم تسجيل هذا الطلب ، ويترتب على هذا الحجز الآثار العامة التي تترتب على الحجز والمتمثلة في عدم خروج المال المحجوز عن ملك صاحبه والسماح له بإستعماله ما دام حارساً له وذلك بالقيود التي أوردها القانون على حقوق المدين المحجوز عليه بالنسبة للمال المحجوز وذلك للمحافظة على حقوق الدائن وتحقيقاً للهدف من الحجز ذاته، وقد نظم القانون عدة وسائل لتحقيق هذا الهدف هي:

1. عدم نفاذ التصرفات التي يجريها المدين بشأن المال المحجوز، بمعنى أن كافة ما يبرمه المدين من تصرفات بعد الحجز لا تكون نافذة في مواجهة الدائن الحاجز.
2. تقييد سلطة المدين المحجوز عليه في استغلال المال المحجوز ، ونزع هذا المال من يده وتعيين حارس على هذا المال في بعض الحالات.[2]

وفضلاً عن الآثار العامة المترتبة على الحجز على النحو آنف الذكر فإن الحجز على العقار يترتب عليه أيضاً آثار خاصة، وهذه الآثار الخاصة متمثلة في الآتي:[3]

1. منع المستأجر من دفع الأجرة لمالك العقار المؤجر المحجوز عليه.
2. الحاق الثمار بالعقار.

---

[1] د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – الكتاب الأول – ص358.

[2] د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – الكتاب الأول – ص365 وما بعدها.

- د/ عبد الباسط حميص، د/ آمال الفزايري – مرجع سابق – ص272 وما بعدها.
- د/ فتحي والي – مرجع سابق – ص195 وما بعدها.

[3] المادة (2/262) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

ولا يكون العقار محجوزاً إلا إذا توافر إجراءين أساسيين هما تقديم طلب الحجز ثم تسجيل هذا الطلب، وسوف نتعرض هنا للإجراء الأول وهو طلب الحجز أما تسجيل هذا الطلب سيتم تناوله في المطلب الثاني من هذه الدراسة.

تقديم طلب الحجز على العقار:

يبدأ التنفيذ على العقار بتقديم طلب الحجز وذلك وفقاً لنص المادة (263) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والتي تنص على أنه:[1]

يقدم الحاجز طلباً بالحجز على العقار إلى إدارة التنفيذ مشفوعاً بالسند التنفيذ وصورة إعلانه للمطلوب الحجز عليه وتكليفه بالوفاء بالتطبيق لنص المادة (204)،[2] وصورة رسمية من سند ملكية المطلوب الحجز عليه، ويتضمن الطلب البيانات الآتية:

أ) اسم الطالب بالكامل ومهنته وموطنه ومحل عمله وموطنه المختار في الكويت إذا لم يكن له موطن أو محل عمل فيها.

ب) أسم مطلوب الحجز عليه بالكامل ومهنته أو وظيفته ومواطنه ومحل عمله.

ج) شروط البيع.

د) وصف العقار المطلوب الحجز عليه مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ومنطقته العقارية، وأية بيانات أخرى تفيد في تعينه وذلك طبقاً لما هو ثابت في سجلات إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.

وللدائن أن يستصدر بعريضة أمراً من مدير إدارة التنفيذ بالترخيص لمأمور التنفيذ بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته ولا يجوز التظلم من هذا الأمر.

ومن خلال مفهوم أحكام المادة آنفة الذكر فإن طلب الحجز هو ورقة توجه من الدائن إلى مدير إدارة التنفيذ وما يفيد إعلان هذا السند التفيذي للمدين المطلوب الحجز عليه وأيضاً ما يفيد تكليف الأخير بالوفاء بأصل الدين وفوائده وإنذار المدين بالبيع، وصورة رسمية من سند ملكية العقار

[1] المادة (263) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[2] المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

المطلوب الحجز عليه[1]، وقد عدد المشرع تلك البيانات بالمادة سالفة الذكر بعد أن أكد على ضرورة إستيفاء مقدمات التنفيذ على النحو الذي أسلفنا بيانه بهذه الدراسة.

ولا يترتب على طلب الحجز بذاته آثار الحجز ومن ثم فإنه لا يترتب عليه وضع المال تحت يد القضاء، ولذلك يعتبر طلب الحجز مقدمة من مقدمات التنفيذ وليس إجراء من إجراءاته، كما أن تقديم هذا الطلب لا يعد حجزاً للعقار، ولا يترتب على الطلب سوى أثر واحد هو قطع التقادم، أما الحجز فإنه لا يتم إلا بتسجيل الطلب على النحو الذي سنتناوله في المطلب الثاني.

[1] د/ عزمي عبد الفتاح، د/ مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص309 ، 310

ثالثاً: أوجه الاختلاف بين الوضعين الأردني والكويتي بشأن طلب الحجز على العقار:

1. وفقاً لنص المادة (71) من قانون التنفيذ الأردني، يقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه رئيس دائرة التنفيذ، ووفقاً لنص المادة (72) من ذات القانون[1] ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك، ويجب أن يشتمل هذا المحضر على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه وقيمته المقدرة، وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير وبيان اسمه وسنده في الإشغال.

أما في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي فإن الوضع يختلف عن الوضع في قانون التنفيذ الأردني على النحو آنف الذكر، حيث أنه وفقاً للمادة (263)[2] من قانون المرافعات الكويتي، يتقدم الدائن بطلب الحجز على العقار إلى إدارة التنفيذ، وحسب نص الفقرة (د) من المادة المذكورة يجب أن يتضمن هذا الطلب وصف العقار المطلوب الحجز عليه مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ومنطقته العقارية وأية بيانات أخرى تعيد في تعيينهوذلك طبقاً لما هو ثابت في سجلات إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، وللدائن أن يستصدر أمر على عريضة من مدير إدارة التنفيذ بالترخيص لمأمور التنفيذ بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصفه وتحديد مشتملاته ولا يجوز التظلم من هذا الأمر.

2. وفقاً لنص المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي لا تبدأ إجراءات الحجز على العقار إلا بعد توافر المفترضات الأساسية لإجراء التنفيذ الجبري وإتخاذ مقدماته المتمثلة في إعلان المدين بالسند التنفيذي أي (الإعلان بالصيغة التنفيذية) وتكليفه بالوفاء، أما في قانون التنفيذ الأردني فإنه لا يوجد نص مقابل لنص المادة (204) مرافعات الكويتي والتي أسلفنا بيانها بهذه الدراسة.[3]

[1] يراجع في ذلك نص المادتين (71 ، 72) من قانون التنفيذ الأردني.
[2] يراجع في ذلك نص المادة (263) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[3] يراجع في ذلك نص المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

الفرع الثاني

تسجيل طلب الحجز لدى السجل العقاري

أولاً : الوضع في قانون التنفيذ الأردني (تسجيل طلب الحجز) :

1) الحجز على العقارات المسجلة بإسم المدين المحكوم عليه:

بعد قيام الدائن بتقديم طلب الحجز على العقار لدى دائرة التنفيذ المختصة محلياً على النحو الذي أسلفنا بيانه بالمطلب السابق يتم عرض هذا الطلب على رئيس التنفيذ ليقرر الحجز على ذلك العقار وذلك بموجب كتاب يتم توجيه من إدارة التنفيذ إلى مدير تسجيل الأراضي المختصة الذي يقع العقار في منطقة إختصاصه يأمره فيه بوضع إشارة الحجز التنفيذي على قيد العقار الذي طلب الدائن حجزه.[1]

وبعد وصول القرار الصادر من رئيس التنفيذ على النحو آنف الذكر إلى دائرة تسجيل الأراضي يتعين على مديرية تسجيل الأراضي وضع إشارة الحجز على صحيفة السجل العقاري الخاصة بالعقار الصادر بشأن قرار الحجز على نحو يمتنع معه أو يحول دون قيام المدين بالتصرف في العقار المحجوز، وعليه فإنه لا يجوز بيع أو رهن أو وضع أية حقوق أخرى على هذا العقار الأمر الذي يترتب عليه تغيير سلطة المدين مالك العقار على ملكه بقيد قانوني كأثر من آثار الحجز على عقاره بطلب الدائن والذي يتمثل في منع المدين من التصرف في عقاره وتقييد حق ملكيته للعقار بعدم مباشرته لسلطته القانونية عليه.[2]

ونظراً لأهمية عملية الحجز على العقار فإنه يتعين على مديرية تسجيل الأراضي عدم وضع إشارة الحجز على قيد العقار إلا إذا تبين أن هذا العقار يسجل باسم المحكوم عليه وذلك وفقاً لنص المادة (70/أ) من قانون التنفيذ والتي نصت على أن (ينفذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة بدائرة تسجيل الأراضي).

ووفقاً لأحكام الفقرة آنفة الذكر فإنه عند إستلام مديرية تسجيل الأراضي لكتاب الحجز الذي أسلفنا بيانه فإنه يتحتم عليها مراجعة قيد العقار المطلوب التأشير عليه في سجلاتها فإذا تبين لها أن هذا العقار مقيد في قيود تلك السجلات باسم المدين تعين عليها القيام في هذه الحالة بما يلي:

---

[1] شوشاري – مرجع سابق – ص229

[2] د. محمود الكيلاني – مرجع سابق – ص288

أ) التأشير في سجل الحجوزات على العقار المقرر حجزه ورقم تسلسله والتفاصيل الخاصة بطلب الحجز وتاريخ وروده ووضع رقم تسلسل هذا الحجز.

ب) التأشير في صحيفة العقار برقم الحجز وتاريخه وسجله.

ت) الرد على دائرة التنفيذ وإعلامها بأنها قامت بوضع إشارة الحجز على قيد العقار المقرر حجزه.[1]

وترتيباً على ما تقدم فإنه يمتنع على المدين مالك العقار التصرف فيه من تاريخ وضع إشارة الحجز على صحيفة الأموال غير المنقولة لدى دائرة تسجيل الأراضي، ومن ثم فإن المدين لا يملك التصرف في هذا العقار إلا بموافقة دائرة التنفيذ الخطية، وفي حالة موافقة الأخيرة على إصدار الإذن للمدين بأن يبيع أو يفرغ للآخرين العقار المحجوز فيجب أن تقتطع وقت البيع أو الفراغ قيمة الدين المحكوم به المبلغ محجوزاً لصالح الدائن الذي كان العقار محجوز لمصلحته.

وفي غير الحالة آنفة الذكر فإنه لا يعتد بأي تصرف للمدين في عقاره المحجوز ولا يعتبر نافذ في مواجهة الدائن الحاجز أو المشاركين معه في هذا الحجز بما في ذلك الدائنين أصحاب التأمينات الخاصة الموثقة قبل الحجز والتي تشمل الحقوق العينية على العقار كحق الإنتفاع أو الإرتفاق أو الرهن ولاسيما وأن هذه الحقوق تؤدي إلى إنقاص قيمة العقار وإلحاق الضرر بالدائن الحاجز وباقي الحاجزين.[2]

وتكمن الغاية من تسجيل الحجز على صحيفة العقار لدى دائرة تسجيل الأراضي في حماية الغير الذين قد تربطهم معاملات مع صاحب العقار المحجوز بعد الحجز على هذا العقار حيث يتسنى لهم معرفة وضع العقار المحجوز والمنازعات الواقعة بشأنه وعدم نفاذ تصرفات المدين في هذا العقار بعد الحجز عليه.[3]

2) الحجز على العقارات غير المسجلة بإسم المدين المحجوز عليه:

وفقاً لأحكام المادة (70/ب) من قانون التنفيذ حجز أموال المدين المحكوم عليه غير المنقولة وبيعها ولو لم تكن مسجلة بإسمه في دوائر التسجيل العقاري، وفي هذه الحالة يجوز الحجز على

---

[1] شوشاري – مرجع سابق – ص230

[2] د. محمود الكيلاني – مرجع سابق – ص288

[3] أ.د مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص214.

العقارات الجائز حجزها قانوناً وبيعها وفاء لدين محكوم به أو مربوط بسند واجب التنفيذ ولو لم تكن مسجلة بدائرة التنفيذ فإنه يجب التقيد بالشروط الآتية:

أ) أن يطلب الدائن المحكوم له من دائرة تسجيل الأراضي التي يقع في نطاقها العقار المطلوب الحجز عليه بأن تقوم بتسجيل هذا العقار بإسم المدين المحكوم عليه.

ب) أن يقيد مدير تسجيل الأراضي طلب الدائن آنف الذكر في سجل خاص شريطة إبراز هذا الدائن المحكوم له صورة مصدقة من الحكم والسند الذي بيده أو أي بينة أخرى قد يطلبها مدير دائرة تسجيل الأراضي مع دفع الدائن لكافة الرسوم المقررة لذلك.

ت) أن يقوم مدير تسجيل الأراضي بالتحقيق في تصرف المدين المحكوم عليه بالصورة المعينة في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.[1]

وترتيباً على ذلك فإنه إذا توافرت الشروط أعلاه يقوم مدير تسجيل الأراضي بتسجيل العقار باسم المدين المحكوم عليه وفي هذهالحالة يجوز حجز ذلك العقار وبيعه وفقاً لأحكام قانون التنفيذ.

ثانياً: الوضع في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي:

1) الحجز على العقار المملوك للمدين:

بعد قيام الدائن بتقديم طلب الحجز على العقار إلى إدارة التنفيذ وفقاً لنص المادة (263) من قانون المرافعات على النحو الذي أسلفنا بيانه بالمطلب السابق فإنه يجب تسجيل طلب الحجز على العقار وذلك وفقاً لأحكام المادة (264) من ذات القانون آنف الذكر والتي نصت على أنه:

(ينتقل مأمور التنفيذ في اليوم التالي على الأكثر إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ويقوم بتسجيل طلب حجز العقار في سجلات هذه الإدارة ويؤشر بذلك على الطلب مع تحديد تاريخ

---

[1] أ.د. عباس العبودي – مرجع سابق – ص118
- د/ مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص214
- شوشاري – مرجع سابق – ص230

التسجيل وساعته كما يؤشر بتحديد مكان البيع ويومه وساعته وذلك بمراعاة المواعيد المشار إليها في المادة (266).

وعلى مأمور التنفيذ أن يحصل على بيان رسمي من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن كل منهم ومحل عمله، ويترتب على تسجيل طلب الحجز إعتبار العقار محجوزاً).

ومن خلال مفهوم أحكام المادة آنفة الذكر، أن القانون يوجب على مأمور التنفيذ أن يقوم بتسجيل طلب الحجز على العقار عن طريق قيام هذا المأمور بالإنتقال إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق التي يقع العقار في دائرتها ويقوم بتسجيل الطلب في سجلات الإدارة وذلك في اليوم التالي على الأكثر منتقديم الدائن لطلب حجز العقار مشفوعاً بالسند التنفيذي إلى إدارة التنفيذ، وهدف المشرع من ذلك هو حماية الغير الذي يتعامل بشأن هذا العقار حيث يستطيع الأخير بمجرد إطلاعه على السجل الخاص بالعقار في مكتب التسجيل العقاري الذي تم فيه تسجيل طلب الحجز أن العقار قد تم الحجز عليه وأن التصرف الذي تم بشأنه لن يكون نافذاً، وفي حالة تعدد العقارات المطلوب الحجز عليها فإن التنبيه يسجل في كل مكتب من المكاتب التي تقع العقارات في دائرتها إذا تعددت مكاتب التسجيل العقاري.[1]

ومن خلال أحكم المادة آنفة الذكر أن القانون قد حدد ميعاداً معيناً يجب أن يتم خلاله تسجيل الحجز على العقار وهو اليوم التالي لتقديم الطلب على الأكثر، وعلى ذلك لم يحدد القانون ميعاداً كاملاً ينبغي فواته بعد تقديم الطلب وقبل تسجيله وهذا يعني جواز إجراء تسجيل الحجز فور تقديم الدائن الطلب الحجز على العقار مشفوعاً بالصيغة التنفيذية إلى إدارة التنفيذ، وتتضح الحكمة من تسجيل التنبيه في إشهار التصرفات المتعلقة بالعقار بحيث يتسنى لكل من يهمه الأمر العلم بحجز العقار حتى يكون على بينه من امره وبأنه إذا أراد شراء هذا العقار فإنه يكون على علم بأن هذا التصرف لن يكون نافذاً في مواجهة الدائن الحاجز.[2]

---

[1] د. فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص192 – 193.
- د. طلعت دويدار – مرجع سابق – ص 454 – 455.
د. عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص312.
[2] د. احمد المليجي ، د. عبد الستار الملا – أصول التنفيذ في القانون الكويتي – الجزء الثاني – الطبعة الأولى 1997 – مؤسسة الكتب للطباعة والنشر – الكويت – ص173 ، 174.
- د. عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني - ص313.

ويتضح من نص الفقرة الثالثة من المادة (364) مرافعات التي أسلفنا بيانها الأثر المترتب على تسجيل طلب الحجز على العقار في إدارة التسجيل العقاري وذلك على النحول التالي[1]:

أ) يترتب على تسجيل طلب الحجز اعتبار العقار محجوزاً، ومن ثم فإنه تترتب في شأن هذا العقار كافة الآثار العامة المترتبة على الحجز وهي بقاء العقار على ملك صاحبه مع تقييد حقه في إستعمال هذا العقار وإستغلاله وذلك بالإضافة إلى عدم نفاذ التصرفات التي تجري بشأنه أياً كان شخص المتصرف مدنياً أو حائزاً، مع وجوب تعيين حارس للعقار المحجوز سواء كان مالك العقار أم كان من الغير، فإذا تم تعيين المدين حارساً على العقار فإنه يحوز ذلك العقار باعتباره من أعووان القضاء، ولا يترتب على تسجيل التنبيه أن ينشأ للدائن الحاجز إذا كان دائناً عادياً أي حق عيني على العقار المحجوز الذي تم تسجيل التنبيه بشأنه.

ب) وترتيب تسجيل التنبيه لآثاره على النحو آنف الذكر منوط بكون العقار ما زال مملوك للمدين، وعليه فإنه إذا سجل طلب الحجز على عقار كان مالكه قد باعه إلى مشتري قام بتسجيل صحيفة دعوى بصحة التعاقد بشأن ذلك العقار قبل تسجيل تنبيه نزع ملكيته فإن تسجيل دائن البائع لطلب الحجز بعد تسجيل المشتري لصحيفة دعواه يترتب عليه عدم حجية تسجيل طلب الحجز قبل الأخير.

جـ) وقد رتب القانون بعض الآثار الخاصة على تسجيل طلب الحجز على العقار لدى التسجيل العقاري، وهذه الآثار الخاصة متمثلة في منع المستأجر من دفع الأجرة لمالك العقار المؤجر المحجوز عليه، وإلحاق الثمار الناتجة من العقار المحجوز بهذا العقار بقوة القانون دون حاجة إلى إجراء مستقل بحجز تلك الثمار.[2]

هذا وقد أناط القانون بمأمور التنفيذ عند تسجيله لطلب الحجز التنفيذي على العقار الواجبات التالية:[3]

---

[1] د. عزمي عبد الفتاح عطيه – مرجع سابق – الكتاب الأول - ص372:395.
- د. فتحي والي – مرجع سابق – ص211 وما بعدها.
- د. عبد الباسط حميص ، د. آمال الغزايري – مرجع سابق – ص163:182.

[2] د. عزمي عبد الفتاح عطيه – مرجع سابق – الكتاب الأول – ص383-384.
- د. عبد الباسط حميص ، د. آمال الغزايري – مرجع سابق – ص163 وما بعدها.

[3] د. عزمي عبد الفتاح ، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص314.

أ) التأشير في سجلات إدارة التسجيل العقاري على الطلب، وتحديد تاريخ التسجيل وساعته، والتأشير بميعاد ومكان البيع وساعته مع مراعاة المواعيد المشار إليها في المادة (266) مرافعات والتي سوف تتعرض لبيان أحكامها في المبحث الأول من الفصل الثاني من هذه الدراسة.

ب) الحصول على بيان رسمي من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار وموطن ومحل عمل كل منهم.

2) الحجز على العقار الغير مملوك للمدين:

سبق وأن وضحنا في هذه الدراسة أن محل الحجز مشروط بأن يكون مالاً مملوكاً للمدين حيث يتم توجيه إجراءات الحجز ضد المدين باعتباره مالك العقار أوله حق عيني عليه يجوز حجزه، إلا أن هناك إستثنائين أوجبهما القانون في حالتين توجد فيهما رابطة وثيقة بين الغير والمدين تبرر هذا الحجز وذلك على الرغم من أن هذا الغير ليس ميداً شخصياً للدائن كما أنه ليس مسئولاً مسئولية شخصية أو مباشرة عن الدين، وهذا الغير متمثل في الحائز من ناحية والكفيل العيني من ناحية أخرى[1]، وذلك وفقاً لنص المادة (270) من قانون المرافعات المدنية والتجارية التي نصت على أنه:

(إذا كان العقار مثقلاً بتأمين عيني وآل إلى حائز بعقد مسجل قبل الحجز وجب قبل طلب الحجز إنذار الحائز بدفع الدين أو تخلية العقار وإلا جرى التنفيذ في مواجهته.

ويشتمل الإنذار فضلاً عن البيانات العامة في أوراق الإعلان والتكليف بالدفع والتخلية على البيانات الآتية:

أ) السند التنفيذي.

ب) إعلان المدين وتكليفه بالوفاء وفقاً للمادة 204.

جـ) بيان العقار محل التنفيذ طبقاً لما هو ثابت في سجلات إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.

---

[1] د. عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص316.
- د. فلاح الديحني – مرجع سابق – ص193-194..
- د. طلعت دويدار – مرجع سابق – ص 458: 463
- د. عبد الباسط حميصي ، د. آمال الغزايري – مرجع سابق – ص 156 : 159.
- أحمد هندي – أصول التنفيذي – الدار الجامعية – الاسكندرية – ط1 – 1989 – ص246 – د ط.

كما يوجه الإنذار سالف الذكر إلى الراهن في الحالات التي يجري التنفيذ فيها على عقار مرهون من غير المدين.

ويترتب على إعلان الإنذار في حق المعلن إليه جميع الأحكام المنصوص عليها في الفقرة الثانية من المادة السابقة.

- حجز عقار الحائز:

من خلال مفهوم أحكام المادة سالفة البيان أن المقصود بحائز العقار في مجال التنفيذ العقاري هو كل من إنتقلت إليه لأي سبب من الأسباب ملكيته العقار محملاً بتأمين عيني كالعقار المرهون وذلك بموجب عقد مسجل سابق في تسجيله على تسجيل طلب الحجز، وهذا على الرغم من عدم مسئوليته الشخصية عن الدين المضمون بالرهن.

وترتيباً على ما تقدم فإنه يجب توافر شروط معينة حتى يتحقق وجود الحائز، وعليه فإنه إذا تخلف أي شرط من تلك الشروط لا يعد المتصرف إليه في العقار حائزاً، وفي هذه الحالة لا يلزم أصحاب الحقوق المقيدة على العقار بإتخاذ الإجراءات في مواجهته ولا يرتب القانون أي أثر إذا تركوه أو أهملوه بصفة نهائية، وهذه الشروط متمثلة فيما يلي:

أ) أن يكون هناك عقار مملوك للمدين ترتب عليه تأمين عيني كالرهن الرسمي أو الإمتياز الخاص وأن يكون هذا الحق مقيداً على ذلك العقار.

ب) أن يتصرف المدين في هذا العقار الذي تم شهر التأمين العيني عليه تصرفاً يكون من شانه إما نقل ملكية العقار او ترتيب حق عيني عليه من الحقوق التي يجوز وبيعها مستقلة عن هذا العقار لصالح الغير.

جـ) أن يكتسب الغير الذي يصدق عليه وصف الحائز حقه بسند مسجل سابق في تسجيله على تسجيل طلب الحجز حتى يكون التصرف نافذاً في مواجهة الدائن الحاجز.

د) أن لا يكون من تلقى هذا الحق مسئولاً شخصياً عن الدين المضمون بالحق العيني التبعي كما لو كان مدنياً متضامناً مع المدين مالك العقار الذي ترتب عليه الحق العيني.[1]

[1] د. عزمي عبد الفتاح، مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص318.
- د. احمد المليجي ، عبد الستار الملا – مرجع سابق – ص178 – 179.

وترتيباً على ما تقدم فإنه إذا توافرت الشروط آنفة الذكر إعتبر المتصرف إليه حائزاً للعقار ولا تمنحه هذه الصفة أي حصانة بالنسبة لإجراءات التنفيذ العقاري ولكن توجه إليه الإجراءات هو والمدين معاً، وعليه يكون المنفذ ضدشخصاً مركباً هو المدين الأصلي والمتصرف إليه (المالك الجديد) الذي إكتسب حقاً على العقار المرهون والذي يصدق عليه وصف الحائز، وفي هذه الحالة يستطيع الدائنون أصحاب التأمينات العينية المقيدة على العقار التنفيذي في مواجهة المتصرف إليه (الحائز) بما لهم من حق التتبع والذين يتمتعون بالأولوية بالنسبة للعقار المحجوز تحت يده لأن حقهم قد تم شهره في تاريخ سابق على شهر حق المتصرف إليه.[1]

وجدير بالذكر أن القانون الكويتي لم ينظم إجراءات التنفيذ على العقار في مواجهة الحائز حيث أن كل ما نص عليه بموجب المادة (270) مرافعات آنفة الذكر بالنسبة لإجراءات التنفيذ على عقار الحائز هو أنه ليس للدائن المرتهن إتخاذ إجراءات نزع الملكية في مواجهة الحائز إلا بعد إنذاره بموجب البيانات التي تشتمل عليها البنود (أ، ب، ج) الواردة بنص تلك المادة وهي السند التنفيذي، وإعلان المدين وتكليفه بالوفاء وفقاً للمادة 204، وبيان العقار محل التنفيذ طبقاً لما هو ثابت في سجلات إدارة التسجيل العقاري والتوثيق.

- حجز عقار الكفيل العيني:

يقصد بالكفيل العيني في مجال التنفيذ العقاري بأنه هو من يقدم عقار مملوكاً له ضماناً لدين على شخص آخر، ويشبه الكفيل العيني حائز العقار من حيث أنهما غير مدينين أو مسئولين شخصياً عن الدين، إلا أن الكفيل العيني يفترق عن الحائز من حيث أن الأول يقوم بوضع عقاره لضمان حق قبل غيره على عكس الحائز الذي ينتقل إليه العقار محملاً بالتأمين دون أن يكون له أي يد في ترتيبه وهذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن للأخير حق تطهير العقار وذلك على خلاف الكفيل العيني الذي ليس له هذا الحق.

[1] د. فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص194.
- د. عزمي عبد الفتاح ، مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص321: 323
- د. طلعت دويدار – مرجع سابق – ص 464 : 465.

ومن الجدير بالذكر أن مفاد الفقرة الثالثة من المادة (270) مرافعات آنفة البيان أنه إذا كان التنفيذ على عقاره مرهون من غير المدين يتم توجيه الإنذار بالدفع أو التخلية إلى الراهن أي الكفيل العيني وليس للمدين، وترتيباً على ذلك فإنه يلزم أولاً تكليف المدين بالوفاء وفقاً لنص المادة (204) أي أن يتم إعلان السند التنفيذي والتكليف بالوفاء للمدين وذلك بهدف احتمال قيامه بالوفاء بالدين باعتباره المدين الأصلي، وفي حالة عدم قيام المدين بالوفاء على الرغم من إعلانه على النحو آنف الذكر ففي هذه الحالة يجري إنذار الكفيل العيني قبل الحجز عن طريق إعلانه بورقة تتضمن بيانات الإعلان العامة وتكليفه بالدفع أو التخلية ويجب أن يشتمل الإنذار على بيان السند التنفيذي وبيانات العقار محل التنفيذ وفقاً للثابت في سجلات إدارة التنفيذ العقاري والتوثيق، وفي هذه الحالة لا يستطيع الكفيل العيني أن يدفع بتجريد المدين ما لم يوجد إتفاق يقضي بغير ذلك.

ثالثاً: أوجه الإختلاف بين الوضعين الأردني والكويتي:

تتمثل أوجه الإختلاف بين الوضع في قانون التنفيذ الأردني والوضع في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي بشأن تسجيل طلب الحجز على العقار لدى التسجيل العقاري فيما يلي:

1) بخصوص العقارات التي يتم الحجز عليها وإجراء عملية الإنتقال للعقار بإسم المدين فإنه وفقاً لأحكام المادة (70) من قانون التنفيذ الأردني يجوز حجز أموال المحكوم عليه غير المنقولة (العقار) ولو لم تكن مسجلة في دوائر التسجيل العقاري على أن تراعى الشروط التالية:

أ- أن يطلب المحكوم له (الدائن) إلى دائرة تسجيل الأراضي تسجيل الأموال غير المنقولة (العقارات) بإسم المحكوم عليه (المدين).

ب- أن يقيد مدير تسجيل الأراضي الطلب في سجل خاص بشرط أن يبرز المحكوم له صورة مصدقة من الحكم أو السند الذي بيده أو أي بينه أخرى يطلبها مدير تسجيل الأراضي مع دفع جميع الرسوم المترتبة على ذلك.

جـ) أن يجري التحقيق في تصرف المحكوم عليه بالصورة المعينة في القوانين والأنظمة المتعلقة بمعاملات التسجيل الجديدة.

أما في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي فإنه لا يوجد نص مقابل للنص الأردني سالف البيان أعلاه، كما إنه لم يتطرق إلى ما يسمى بمعاملة الإنتقال للعقار بإسم المدين.

2) وبخصوص كيفية تسجيل الحجز على العقار لدى تسجيل الأراضي فإنه وفقاً للمادة (70/أ) من قانون التنفيذ الأردني يتم تنفيذ الحجز على العقار بتسجيل الحجز في سجل الأموال غير المنقولة في دائرة تسجيل الأراضي، ولم يحدد من قيوم بتسجيل الحجز أو كيفية إجراء هذا التسجيل، اما في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي فأن الأمر مختلف تماماً حيث أنه وفقاً للمادة (264) من القانون المذكور قد أوجبت على مأمور التنفيذ أن يقوم في اليوم التالي على الأكثر من تقديم طلب الحجز إلى إدارة التنفيذ بالإنتقال إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق، ويقوم بتسجيل طلب الحجز على العقار في سجلات هذه الإدارة، ويؤشر بذلك على الطلب مع تحديد تاريخ التسجيل وساعته كما يؤشر بتجديد مكان البيع ويومه وساعته وذلك مع مراعاة المواعيد المشار إليها بالمادة (266) من ذات القانون، وعلى مأمور التنفيذ أن يحصل على بيان رسمي من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن ومحل عمل كل منهم، ويترتب على تسجيل طلب الحجز على النحو آنف الذكر إعتبار العقار محجوزاً.

3) وبخصوص معاملة وضع اليد على العقار فإنه وفقاً للمادة (71) من قانون التنفيذ الأردني يقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه رئيس دائرة التنفيذ، ووفقاً للمادة (72) من القانون المذكور ينتقل المأمور مع الخبير إلى مكان العقار لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك، ويجب أن يشتمل المحضر على رقم العقار ومسلحته وحدوده وأوصافه وقيمته المقدرة، وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغول من الغير وبيان أسمه ومستنده في الإشغال، ووفقاً للمادة (73) من ذات القانون آنف الذكر يترتب على معاملة وضع اليد اعتبار المدين حارساً للعقار إلى أن يتم البيع ما لم يقرر رئيس دائرة التنفيذ عزله من الحراسة أو تحديد سلطته.

أما في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي فالأمر مختلف حيث أنه وفقاً للمادة (263) من القانون المذكور يتقدم الدائن بطلب الحجز على العقار مشفوعاً بالسند التنفيذي إلى إدارة التنفيذ،

على أن يتضمن هذا الطلب البيانات التي أسلفنا بيانها بهذه الدراسة عند تحدثنا عن طلب الحجز في المطلب الأول من هذا المبحث، ومن ثم فإننا نحيل إليه منعاً للتكرار.

4) أما بالنسبة لوجه الاختلاف الثالث والمتعلق بمعاملة وضع اليد على العقار فإننا نرى أن المشرع الأردني قد نص على إجراءات طويلة بمقتضى نصوص المواد (71،72،73) من قانون التنفيذ لكي يجوز لمأمور التنفيذ وضع اليد على العقار في حين أن المشرع الكويتي قد أكتفى في هذا الشان بنص المادة (263) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي تقضي باعتبار العقار محجوزاً بمجرد تسجيل طلب الحجز عن طريق إنتقال مأمور التنفيذ إلى إدارة التسجيل العقاري والتوثيق وتسجيل هذا الطلب في سجلات تلك الإدارة....، ويتلاحظ لنا مما تقدم إن إجراءات معاملة وضع اليد على العقار أو احجز عليه في الوضع الكويتي أكثر يسراً وأقل تعقيداً من الإجراءت المنصوص عليها في هذا الشأن بالوضع الأردني.

الفرع الثالث

الإعلان بحجز العقار

أولاً : الوضع في قانون التنفيذ الأردني بخصوص اعلان الحجز :

بعد إتمام الإجراءات القانونية المنصوص عليها بالفقرتين (أ) ، (ب) من المادة (70) من قانون التنفيذ على النحو الذي أسلفنا بيانه بالمطلبين السابقين من هذه الدراسة فقد أوجب المشرع الأردني بمقتضى نص الفقرة (ج) من ذات المادة المذكورة إستكمال تلك الإجراءات بقيام مأمور التنفيذ بتبليغ المدين إخطاراً مضمونه أن العقار الذي وقع الحجز عليه سيباع جبراً إذا إمتنع عن دفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ هذا الإخطار ، على أن يتضمن هذا الإخطار البيانات التالية:[1]

1) نوع السند التنفيذي وتاريخه وقيمة الدين المطلوب، ويكون بيان نوع السند التنفيذي بتوضيحما إذا كان هذا السند حكماً أم سند رسمي كسندات رهن العقارات أم سند عادي أم ورقة تجارية قابلة للتداول على النحو المنصوص عليه بالمادة (6) من قانون التنفذ، وذلك مع بيان تاريخ السند التنفيذي وقيمة الدين المطلوب.
2) وصف العقار مع بيان موقعه ومساحته وحدوده ومنطقته العقارية، مع مراعاة ضرورة الدقة في تلك البيانات نظراً لأهميتها في تعريف وإعلام المدين بالعقار المراد بيعه وتعيينه تعييناً نافياً للجهالة وذلك ببيان رقم العقار وحدوده ومساحته.
3) تعيين موطن مختار للدائن المباشر للقيام بإجراءات الحجز في البلدة التي يقع فيها مقر العقار ، وفي هذا الصدد يتعين مراعاة نص المادة (42) من القانون المدني التي تنص على أنه:
   - يجوز إتخاذ موطن مختار لتنفيذ عملي قانون معين.
   - ولا يجوز إثبات وجود الموطن المختار بالكتابة.

---

[1] يراجع في ذلك نص المادة (70/ج) من قانون التنفيذ الأردني.
- د/ مفلح عواد القضاه – مرجع سابق – ص2015.
- شوشاري – مرجع سابق – ص233.

- الموطن المختار لتنفيذ عمل قانوني يكون هو الموطن بالنسبة إلى كل ما يتعلق بهذا العمل بما في ذلك إجراءات التنفيذ الجبري، إلا إذا إشترط صراحة قصر هذا الموطن على أعمال دون أخرى.[1]

4) إن العقار سيباع جبراً إذا إمتنع المدين عن دفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ الإخطار.

ويتضح من خلال نص المادة (70/ج) من قانون التنفيذ أنفة الذكر أن رغبة وهدف المشرع من إيراد تلك البيانات في ورقة إخطار المدين بالحجز على العقار هو إعطاء المدين فرصة جديدة للوفاء بدينه وإنقاذ عقاره من البيع، وذلك فضلاً عن تمكينه أو غيره من الإعتراض على قرار الحجز في حالة وجوده لذلك الإعتراض، وعليه فعلى دائرة التنفيذ التي تباشر إجراءات التنفيذ على العقار المحجوز إخطار المدين بأن العقار سيباع جبراً إن إمتنع عن دفع الدين خلال سبعة أيام تلي تاريخ تبليغه بهذا الإخطار، ومن ثم فإنه إذا لم يسارع المدين بالوفاء بدينه فإن دائرة التنفيذ سوف تباشر وضع اليد على أمواله غير المنقولة المحجوز عليها تهيداً لبيعها وفقاً لأحكام قانون التنفيذ كما سنرى في الفصل الثاني من هذه الدراسة.

وجدير بالذكر أن تحديد مهلة السبعة أيام التي تلي تاريخ تبليغ المدين بالإخطار لا تعني عدم جواز وفاء المدين بدينه بعد إنقضائها بل أن ذلك يعني عدم جواز بيع العقار قبل إنقضاء تلك المدة، ومن ثم فإنه يجوز للمدين الوفاء بدينه بعد فوات تلك المدة إلى أن يصدر رئيس دائرة التنفيذ قراره بطرح العقار للبيع بالمزاد العلني، وذلك على سند من أن المادة (71) من قانون التنفيذ لا تجيز لرئيس التنفيذ إصدار قرار بطرح العقار بالمزاد العلني إلا بعد إنقضاء الموعد المحدد بالمادة (70/ج -4) وبناء على طلب ذوي الشأن أو المحكوم عليه.[2]

وترتيباً على إنقضاء مدة السبعة أيام التي تلي تاريخ تبليغ المدين فقد نصت المادة (71) من قانون التنفيذ على أن (يقرر رئيس التنفيذ بعد إنقضاء الموعد المحدد في المادة (70) من هذا القانون وبناء على طلب من ذوي الشأن أو المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه رئيس التنفيذ) ، وعليه يكون وضع اليد على العقار بالكشف عليه من قبل مأمور التنفيذ على أن يستعين بخبيراً أو أكثر يسميهم رئيس التنفيذ

---

[1] شوشاري – مرجع سابق – ص233.
- د/ الكيلاني – مرجع سابق – ص289.
[2] شوشاري – مرجع سابق – ص234.

ليتم تقدير قيمة العقار، وبعد إجراء هذا الكشف ينظم مأمور التنفيذ محضراً يشتمل على رقم العقار ومساحته وحدوده وأوصافه موقيمته المقدرة وبيان ما إذا كان المدين ساكناً فيه أو أنه مشغولاً من الغير وأسمه ومستنده في الإشغال وذلك وفقاً لنص المادة (72) من القانون آنف الذكر، ويترتب على معاملة وضع اليد على النحو آنف الذكر إعتبار المدين حارساً للعقار إلى أن يتم البيع ما لم يقرر الرئيس عزله من الحراسة أو تحديد سلطته وذلك وفقاً لنص المادة (73) من ذات القانون الذي أسلفنا بيانه.[1]

ثانياً: الوضع في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي:

سبق وأن وضحنا بهذه الدراسة بأن هناك مقدمات للتنفيذ متمثلة في مجموعة من الأعمال الإجرائية أوجبها المشرع الكويتي بنص المادة (204) من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وأن هذه الإجراءات متمثلة في إعلان السند التنفيذي (الصيغة التنفيذية) للمدين وتكليفة بالوفاء قبل إجراء التنفيذ الجبري أياً ما كان هذا السند أي سواء كان حكماً أو غيره من السندات الأخرى، وإنه إذا كان السند حكماً فيجب إعلانه ولو كان نافذاً نفاذاً معجلاً، كما أوجب القانون إعلان المنفذ ضده بالسند التنفيذي سواء كان التنفيذ بطريق الحجز التنفيذي على الأموال المنقولة أو الحجز على العقار، أما إذا كانت الإجراءات التي يراد إتخاذها إجراءات تحفظية فلا يلزم إتخاذ تلك المقدمات.

حيث أورد المشرع الكويتي مقدمات التنفيذ آنفة الذكر بنص المادة (204) مرادفات والتي نصت على أنه (يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين أو في موطنه الأصلي أو في موطنه الأصلي أو في محل عمله وإلا كان باطلاً، ويجب أن يشتمل الإعلان على بيان المطلوب وتكليف المدين بالوفاء به وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في دولة الكويت إذا لم يكن موطنه الأصلي ومحل عمله فيها، وإذا كان السند التنفيذي هو عقد رسمي بفتح اعتماد وجب أن يعلن معه مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية، وفي حالة التنفيذ بإخلاء عقار أو بتسليم أموال منقولة أو عقارية يجب أن يشتمل إعلان السند التنفيذي على تحديد كاف لهذه الأموال، وإذا اشتمل السند التنفيذي على تحديد ميعاده للإخلاء أو التسليم وجب أن يتضمن الإعلان هذا الميعاد).

---

[1] أ.د/ عباس العبودي – مرجع سابق – ص119.
- د/ مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص216
- شوشاري – مرجع سابق – ص234 ، 235.
- د/ الكيلاني – مرجع سابق – ص289.

وترتيباً على نص المادة آنفة الذكر يكون إعلان السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء بدينه قبل إجراء التنفيذ الجبري يعد أمراً ضرورياً يتعين إتخاذه قبل بدء التنفيذ، وعليه فإنه إذا قام مأمور التنفيذ بالإجراءات التنفيذية على المنقول أو العقار على الرغم من عدم إعلان السند التنفيذي للمدين وتكليفه في هذا الإعلان بالوفاء بدينه كانت إجراءات التنفيذ باطلة، ولا يعد البلطان هناذ متعلقاً بالنظام العام لأنه قد تقر لمصلحة خاصة هي مصلحة المنفذ ضده وحده، ومن ثم فإنه في حالة صدور حكم برد وبطلان إعلان السند التنفيذي فإن هذا الإعلان يعتبر كأن لم يكن ويبطل التنفيذ كله بإعتباره إجراء مترتباً على الإعلان.[1]

وبخصوص إنقضاء ميعاد التنفيذ في حالة التسليم أو الإخلاء المنصوص عليه بالمادة (4/204) مرافعات بأنه في حالة التنفيذ بإخلاء عقار أو تسليم أموال منقولة أو عقارية يجب أن يشتمل إعلان السند التنفيذي على تحديد كاف لهذه الأموال، وإذا اشتمل السند التنفيذي على ميعاد للإخلاء أو التسليم وجب أن يتضمن الإعلان هذا الميعاد، ويتضح من خلال أحكام الفقرة آنفة الذكر أن المشرع الكويتي قد رأى عدم الحاجة إلى إعطاء المدين مهلة بعد إعلانه بالسند التنفيذي لتوقيع الحجز التنفيذي لأن تلك المهلة قد تدفع المدين إلى تهريب أمواله، وعليه فقد قصر المشرع إعطاء مهلة بعد إعلان السند التنفيذي على حالة التنفيذ المباشر وليس التنفيذ الذي يجري بتوقيع الحجز، ولا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد فوات المهلة التي وردت بالميعاد إلا إذا قام المدين بنقل أمواله أو التصرف فيها في محاولة منه لتهريبها.[2]

وقد حرص المشرع الكويتي على تمكين المدين من تفادي التنفيذ على أمواله العقارية أو المنقولة ولذلك ألزم القانون القائم بإعلان السند التنفيذي أو إجراء التنفيذ قبض الدين عند عرضة عليه وإعطاء مخالصة وذلك دون حاجة إلى تفويض خاص، وإذا إمتنع مأمور التنفيذ أو مندوب الإعلان حسب الأحوال عما تقدم فإنه يكون مسئولاً عن ذلك ويلتزم بنفقات العرض والإيداع فضلاً عن المصاريف الأخرى، وذلك وفقاً للمادة (205) مرافعات التي نصت على أنه (على مندوب الإعلان أو مأمور التنفيذ حسب الأحوال عند إعلان السند التنفيذي أو في أية حالة كانت عليها الإجراءات – قبض الدين عند عرضه عليه مع إعطاء المخالصة وذلك دون حاجة إلى تفويض خاص، وإذا كان المعروض جزءاً من الدين فعليه أن يقبضه ويستمر في التنفيذ بالنسبة

---

[1]تمييز كويتي – الطعن رقم 148 لسنة 1994 تجاري – الصادر بتاريخ 1994/3/11 – وقد بطل الإعلان الذي تم في مجال العمل (مكتب محامي) لأن مندوب الإعلان لم يثبت عدم توافر المعلن إليه قبل التسليم لآخر تابعيه.

- نقض مصر – الطعن رقم 275 لسنة 25 ق – الصادر بتاريخ 1959/11/19.

[2]د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – الكتاب الأول – ص363.

للباقي، وعليه – في حالة عدم وجود طالب التنفيذ – إيداع المبالغ التي قبضها خزانة إدارة التنفيذ على ذمة طالب التنفيذ في اليوم ذاته أو في اليوم التالي على الأكثر).[1]

وترتيباً على ما أسلفنا بيانه فإنه متى كان السند جائز التنفيذ وتم إعلانه وإنقضت مهلة التنفيذ في حال التنفيذ المباشر فإن هذا السند يكتسب قوته التنفيذية الإجرائية ويصبح من الجائز إتخاذ إجراءات الحجوز المختلفة سواء كانت تلك الحجوز تنفيذية أم تحفظيه.[2]

أما بخصوص إعلان المدين والحائز والكفيل العيني بالحجز على العقار فإنه قد سبق وأن وضحنا بالمطلبين السابقين من هذا المبحث أن الحجز على العقار في القانون الكويتي يتم بموجب محضر يحرره مأمور التنفيذ يمسى بمحضر الحجز، وإنه لا يتم تحرير هذا المحضر إلا إذا سبقه طلب كتابي بالحجز على العقار يقدم من الدائن طالب التنفيذ موضح فيه بيان الثمن الأساسي الذي يقترح طالب التنفيذ بيع العقارية وأن يرفق بهذا الطلب صورة رسمية من وثيقة ملكية المدين لذلك العقار هذا من ناحية.

ومن ناحية أخرى فإننا قد وضحنا في بداية هذا المطلب أنه يجب أن يسبق حجز العقار – كما يسبق أي تنفيذ – إعلان السند التنفيذي للمدين وتكليفه بالوفاء، ووجوب ترك فرصته أو مهلة للمدين متمثلة في يوم كامل بين هذا الإعلان وبين تحرير محضر الحجز الذي يقوم منوب التنفيذ بتضمين بياناته المنصوص عليها بالمادة (263) من قانون المرافعات والتي سبق وأن أسلفنا بيانها بهذه الدراسة[3]، ومن الجدير بالذكر أن المشرع الكويتي لم ينص على البطلان جزاء لتخلف أي بيان من تلك البيانات، إلا أن ذلك لا يمنع الحكم بالبطلان وفقاً للنظرية العامة للبطلان في قانون المرافعات.[4]

ومن ناحية ثالثة فإنه وفقاً لنص المادة (264) مرافعات ينتقل مأمور التنفيذ في اليوم التالي على الأكثر إدارة التسجيل العقاري والتوثيق ويسجل طلب الحجز على العقار في سجلات هذه الإدارة ويؤشر بذلك على الطلب مع تحديد تاريخ التسجيل وساعته وذلك مع مراعاة المواعيد المنصوص عليها بالمادة (266)، وفي هذه الحالة يجب أن يحصل مأمور التنفيذ على بيان رسمي من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة وموطن كل منهم ومحل عمله، ويترتب على

[1] نص المادة (205) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[2] د/ عزمي عبد الفتاح – مرجع سابق – ص364.
[3] المادة (263) من قانون المرافعات المدنية التجارية الكويتي.
[4] المادة (264) من قانون المرافعات المدنية التجارية الكويتي.
- د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص192

تسجيلطلب الحجز على هذا النحو إعتبار العقار محجوزاً، ويترتب بالتالي الآثار التي يرتبها القانون على الحجز.

وقد أوجب المرع الكويتي بنص المادة (265) من قانون المرافعات المدنية والتجارية إعلان المدين والحائز والكفيل العيني بالحجز على العقار والذي قد تم وفقاً للمادتين (263 ، 264) مرافعات السالف بيانهما، وعليه فقد نصت المادة (265) مرافعات على أنه:

(يقوم مأمور التنفيذ خلال سبعة أيام من الحجز بإعلان كل من المدين والحائز والكفيل العيني بصورة من طلب الححز بعد التأشر عليه بما يفيد تسجيله وتحديد مكان يوم البيع وساعته.

كما يقوم في الميعاد ذاته بإعلان هذا المحضر إلى الدائنين المقيدين المشار إليهم في المادة السابقة، ويصبح هؤلاء الدائنون بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كحاجزين، ويكون الإعلان عند وفاة أيهم لورثته جملة في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد إنقضى على الوفاة أكثر من ستة أشهر).[1]

ونخلص من خلال ما أسلفنا بيانه ومفهوم أحكام المادة آنفة الذكر إلى أن القانون قد أناط بمأمور التنفيذ عند تسجيل القيام بالواجبات الآتية:[2]

1) التأشير في سجلات إدارة التسجيل العقاري على الطلب، وتحديد تاريخ هذا التسجيل وساعته، مع مراعاة المواعيد المشار إليها في المادة 266 والتي سوف نقوم ببيان أحكامها عند تناولنا الإجراءات مرحلة البيع في المطلب الثاني من المبحث الأول في الفصل الثاني من هذه الدراسة.
2) الحصول على بيان رسمي من واقع السجل العقاري بالدائنين أصحاب الحقوق المقيدة على العقار وموطن ومحل عمل كل منهم.
3) أن يقوم بإعلان المدين والحائز والكفيل العيني خلال مدة سبعة أيام من تاريخ تسجيل طلب الحجز أي توقيع الحجز على العقار بصورة من طلب الحجز بعد التأشير عليه بما يفيد تسجيله وتحديد مكان البيع ويومه وساعته، كما يقوم خلال مدة السبعة أيام آنفة الذكر

[1] المادة (265) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[2] د/ عزمي عبد الفتاح، ومساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني – ص314.

بإعلان كل الدائنين أصحاب الحقوق المفيدة على العقار كالدائنين المرتهن وصاحب حق الامتياز الخاص على العقار.

وبعد اتمام اعلان المدين والحائز والكفيل العيني وأصحاب الحقوق المقيدة على العقار على النحو آنف الذكر تقوم إدارة التنفيذ بإحالة ملف التنفيذ إلى المحكمة الكلية لمتابعة مرحلة بيع العقار والتي سوف نتحدث عنها في المبحث الأول من الفصل الثاني في هذه الدراسة.

ثالثاً: أوجه الإختلاف بين الوضعين:

يبين لنا من خلال ما أسلفنا بيانه في هذا المطلب أنه يوجد وجه إختلاف وحيد بين الوضع في قانون التنفيذ الأردني والوضع في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي بالنسبة للإعلان والإخطار للدائنين أصحاب الرهون والتأمينات والإمتياز ويتضح ذلك فيما يلي:

- في قانون التنفيذ الأردني فإنه وفقاً للمادة (78) من هذا القانون يقوم مأمور التنفيذ بإخطار المدين والدائنين اللذين قيدت حقوقهم قبل الحجز بما تم إتخاذه من إجراءات، إلا أن المشرع الأردني لم يورد ما يفيد أن يصبح هؤلاء الأشخاص طرفاً في الإجراءات.
- أما في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي فإنه وفقاً للمادة (265) من هذا القانون يقوم مأمور التنفيذ بإعلان محضر الحجز إلى الدائنين المقيدين في السجل العقاري، وبمجرد إعلان هؤلاء الدائنين يصبحون طرفاً في الإجراءات كحاجزين، ويكون الإعلان عند وفاة أحدهم لورثته جملة في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد إنقضى على الوفاة ستة أشهر.

المطلب الثاني

موانع الحجز

نتناول في هذا المطلب من الدراسة موانع الحجز التنفيذي على العقار من خلال تقسيمه الى فرعين، نبحث في الفرع الأول عدم نفاذ الحجز التنفيذي على العقار، ونخصص الفرع الثاني للتحدث عن الرهن التأميني.

الفرع الأول

عدم نفاذ الحجز

أولاً : الوضع في التشريع الأردني بخصوص عدم نفاذ الحجز:

سبق وأن ذكرنا في هذه الدراسة عند التحدث في المطلب الثاني من المبحث الاول عن نطاق الحجز التنفيذي أن المشرع الأردني قد حدد اموال المدين التي لا يجوز حجزها او التنفيذ عليها على سبيل الحصر في أموال معينة، كما أن المشرع الكويتي قد حدد أيضاً تلك الأموال، وترتيباً على ذلك التعداد والحصر الذي تم تحديده وأسلفنا بيانه في دولتي الدراسة الأردن والكويت بشان تلك الاموال التي لا يجوز الحجز أو التنفيذ عليها فإنه لا يجوز القياس على هذه الأموال أو التوسع فيها لاسيما وأنها قد وردت على سبيل الإستثناء من القاعدة العامة التي تقضي بان جميع اموال المدين ضامنة للوفاء بديونه.[1]

كما سبق وأن ذكرنا أنه توجد حالة أو حكم غريب انفرد به المشرع الأردني بنص المادة (28) من قانون التنفيذ[2]، والتي بمقتضاها لا يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين أو حصته الشائعة فيه إلا إذا كان مرهوناً أو موضع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه، وأن هذا الحكم لا يقابله حكم مماثل في قانون المرافعات التجارية والمدنية الكويتي.

وفي هذا الخصوص ذهب رأي من الفقه إلى أن الحكمة من منع المشرع حجز البيت الذي يسكنه المدين تكمن في عناية المشرع بالمدين والرفق به وبعائلته لاسيما وأن حق السكن من الحقوق التي

---

[1] يراجع في ذلك المادة (365) من القانون المدني الأردني.
- والمادة (307) من القانون المدني الكويتي.

[2] المادة (28) من قانون التنفيذ الأردني والتي نصت على أنه:
أ- لا يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين ولا حصته الشائعة فيه إلا إذا كان البيت أو الحصة الشائعة مرهونة أو موضوع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه فيجوز حجز أي جزء منه وبيعه لوفاء بدل الرهن أو التأمين أو الدين.
ب- لا يجوز حجز ما يتصرف فيه المزارع أو ما يملكه من الأراضي أو الأدوات الزراعية اللازمة لها بالقدر الذي يكفي لمعيشته مع عائلته.
ج- تطبق أحكام الفقرتين (أ) ، (ب) من هذه المادة على ورثة المدين.

يجب صيانتها[1]، وعليه فإنه يشترط وفقاً للمادة (28/أ) من قانون التنفيذ لعدم الحجز على البيت الذي يسكنه المدين توافر الشروط الآتية: [2]

1) أن يكون البيت الذي يسكنه المدين أو الحصة الشائعة فيه هي الوحيدة المملوكة له سواء كانت مشغولة من قبل المدين نفسه أو من قبل غيره على سبيل الإيجاد، وعلى ذلك فإذا كان البيت أو الحصة الشائعة فيه تفيض عن حاجة المدين فيجوز الحجز عليها.
2) أن لا يكون ذلك البيت أو الحصة الشائعة مرهونة أو موضع تأمين، وعلى ذلك فإنه إذا كل الدين ناشئاً عنه فيجوز حجز أي جزء منه وبيعه لوفاء بدل الرهن أو التأمين.
3) أن لا يكون الدين قد نشأ عن ثمن ذلك البيت أو الحصة الشائعة فيه، وعلى ذلك فإنه إذا كان الدين ناشئاً عن ثمن البيت أو الحصة الشائعة فيه فيجوز التنفيذ عليه.

وفي حالة وفاة المدين قبل الوفاء بالدين يترك البيت لورثته المكلف شرعاً بالإنفاق عليهم وفقاً للفقرة (ج) من المادة (28) من قانون التنفيذ.

ويعتقد الباحث أن الرأي سالف الذكر وإن كان قد تناول الحديث عن الشروط المنصوص عليها بالفقرة (أ) من المادة (28) من قانون التنفيذ والتي يجب توافرها للحجز على البيت الذي يسكنه المدين.[3]

وترتيباً على هذا الرأي يمكننا القول بأنه يرى عدم جواز الحجز على البيت الذي يسكنه المدين إلا بتوافر شرط من الشروط الثلاثة آنفة الذكر، كما أنه لا يجوز حجز ما يتصرف فيه المزارع أو ما يملكه من الأراضي أو الادوات الزراعية اللازمة لها بالقدر الذي يكفي لمعيشته مع عائلته، وان تقدير هاتين الحالتين يرجع لرئيس دائرة التنفيذ وذلك وفقاً لمفاد أحكام المادة (28/أ،ب)، هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن الأحكام الواردة بالفقرتين (أ)، (ب) من المادة (28) والتي أسلفنا بيانهما تطبق على ورثة المدين إذا توفى الأخير قبل الوفاء بالدين المترتب على بيت السكن أو الحصة الشائعة فيه من جراء رهن أو تأمين او ثمنه، وتطبيق ذلك أيضاً بشأن ما أورده المشرع بالفقرة (ب) من ذات المادة المذكورة.

---

[1] أ.د عباس العبودي – مرجع سابق – ص88- والهامش الوارد بتلك الصفحة.
[2] المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني.
[3] المادة (28) من قانون التنفيذ الأردني.

وذهب رأي اخر من الفقه إلى أنه لا يباع بيت المدين الذي يسكنه مع عياله إذا كان متناسباً مع حاله، كما لا تباع أراضي المدين التي تعد كافية لإعاشته وإعاشة عياله، ويعود تقدير ذلك في الحالتين لرئيس دائرة التنفيذ وفقاً للمادة (28) من قانون التنفيذ الأردني.[1]

وذهب رأي ثالث[2]في شأن عدم جواز بيع البيت الذي يسكنه المدين ولحصته الشائعة فيه وفقاً للنص الوارد بالمادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني إلى أنه:[3]

ويتضح من خلال مفهوم أحكام المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني أن المشرع إشترط عدة شروط لعدم جواز بيع بيت السكن الذي يسكنه المدين وحصته الشائعة فيه، وتلك الشروط متمثلة فيما يلي: [4]

الشرط الأول: أن يكون العقار المراد إستثناؤه من البيع حائزاً لوصف المسكن، ويحوز الأخير هذا الوصف إذا تبين عرفاً أنه قابل للإستعمال لهذا الغرض، ولا يبعد إتصاف البيت بوصف المسكن نوعية البناء حيث يمكن أن يكون هذا البناء بالطوب الأسمنتي أو الخشب أو الخرسانة المسلحة وبصفة عامة لا يتأثر هذا الوصف بنوع المواد المستخدمة في البناء، كما لا يتأثر هذا الوصف بالحالة العمرانية للمنطقة التي يقع فيها هذا المسكن، هذا وقد اعتبر المشرع الحصة الشائعة من بيت السكن في حكم المسكن طالما للشريك الحق في مشاركة باقي الشركاء في سكناه، إلا أنه إذا كان للمدين بيوت متعددة فليس له الاعتراض على إيقاع الحجز عليها وبيعها بحجة أنها بمجموعها معدة لسكناه، ولكن له تحديد بيت واحد من هذه البيوت كدار لسكناه.

الشرط الثاني: أن لا يكون البيت أو الحصة الشائعة فيه مرهونة.

الشرط الثالث: أن لا يكون البيت أو الحصة الشائعة فيه موضع تأمين.

الشرط الرابع: ألا يكون الدين ناشئاً عن ثمن البيت أو الحصة الشائعة فيه.

ووفقاً للمادة (28/ج) من قانون التنفيذ لورثة المدين التمسك بعدم جواز التنفيذ على بيت سكن مورثهم أو حصته الشائعة فيه بنفس الشروط المشار إليها أعلاه، وذلك نظراً لصراحة نص تلك الفقرة والتي نصت على أنه (تطبق أحكام الفقرتين (أ) و (ب) من هذه المادة على ورثة المدين).[1]

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص165، 166 وهامش الأخيرة.
[2] شوشاري – مرجع سابق – ص189 وما بعدها
[3] المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني.
[4] د. مفلح عواد القضاة – أصول التنفيذ وفقاً لقانون الاجراء – دار الثقافة عمان – الطبعة الثالثة 1997 – ص244.
- شوشاري – المرجع السابق – ص191.

كما أجازت المادة (28/أ) من قانون التنفيذ[2] بيع البيت الذي يسكنه المدين او حصته الشائعة فيه في حالتين سنلي بيانهما على النحو التالي:[3]

الحالة الاولى: إذا كان البيت الذي يسكنه المدين أو حصته الشائعة فيه مرهونة أو موضع تأمين، وفي هذه الحالة يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين او حصته الشائعة فيه لان المدين برهنه البيت الذي يسكنه ووضعه إياه موضع تأمين للوفاء بدين يكون قد أسقط حقه في الاحتفاظ بهذا البيت لاسيما وانه يعلم أن من حق الدائن في هذه الحالة إتخاذ إجراءات نزع ملكية العقار المرهون وبيعه إذا لم يقوم المدين بالوفاء بالدين في ميعاده عملاً بالمادة (1353) من القانون المدني.[4]

الحالة الثانية: إذا كان الدين ناشئاً عن ثمن بيت سكن المدين أو حصته الشائعة فيه، وفي هذه الحالة يجوز بيع البيت الذي يسكنه المدين او حصته الشائعة فيه، ويقصد بالدين الناشئ عن ثمن البيت المبالغ التي دخلت في تكوينه كثمن المواد الإنشائية وأجور المهندس والمقاول، كما يمكن أن يكون الدين هو قيمة البيت أو قيمة حصته المدين الشائعة فيه أو قيمة الأرض التي شيد عليها البيت.

ووفقاً للمادة (28/ب) من قانون التنفيذ[5] فإنه لا يجوز حجز ما يتصرف فيه المزارع او ما يملكه من الأراضي والأدوات الزراعية اللازمة لها بالقدر الذي يكفي لمعيشته مع عائلته، والعلة من منع الحجز أو البيع في هذه الحالة ذات طابع إنساني مضمونه هو الرفق بالمدين وعائلته والذي يقتضي ضرورة أن يترك لهم ما يكفي لمعيشتهم من وارداتهم، وعليه فإن المنع يسري على الأراضي والأدوات الزراعية اللازمة لخدمة تلك الأرض، ويستفيد ورثة المدين المزارع مما هو مقرر لمورثهم من عدم جواز الحجز على ما يتصرف فيه مورثهم أو ما يملكه من الأراضي والأدوات الزراعية اللازمة لها وذلك وفقاً لصريح نص الفقرة (ج) من ذات المادة آنفة الذكر.[6]

أما بخصوص بيان أموال المدين الأخرى والتي لا يجوز حجزها أو التنفيذ عليها والمحددة بنص القانون فقد سبق وأن قام الباحث بتناولها عند تحدثه عن نطاق الحجز في المطلب الثاني من

---

[1] نص الفقرة (ج) من المادة (28) من قانون التنفيذ الأردني.
[2] المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الجبري.
[3] شوشاري – مرجع سابق – ص191 ، 192.
[4] المادة (1353) من القانون المدني الأردني.
[5] المادة (28/ب) من قانون التنفيذ الأردني.
[6] المادة (29/ج) من قانون التنفيذ الأردني.

المبحث الأول في هذه الدراسة، ومن ثم يحيل الباحث إلى ما سلف بيانه في هذا الشأن تجنباً للإطالة والتكرار.[1]

ثانياً: الوضع في التشريع الكويتي:

لربط أوصال موضوع هذه الدراسة فإن ذلك يتطلب منا التحدث عن الحكم الذي أوردته المادة (216/ح) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، وذلك بالإيجاز اللازم مع الإحالة إلى ما سلف بيانه في هذا الخصوص في المطلب الثاني من المبحث الأول من هذه الدراسة والتي سبق وأن ذكرنا فيها أن المشرع الكويتي قد راعى حماية السكن الخاص اللازم لإقامة المدين الكويتي وأسرته وذلك لاعتبارات إنسانية متمثلة في عدم تجريد المدين من كل أمواله لدرجة يصبح يتكفف فيها الناس هو وأسرته التي يعولها، وعليه أورد المشرع الحكم الذي نصت عليه الفقرة (ح) بالمادة (216) من القانون آنف الذكر والتي نصت على أنه:[2]

(مع عدم الإخلال بما ينص عليه أي قانون آخر لا يجوز الحجز على ما يأتي .... ، .... ، .... (ح)السكن الخاص اللازم لإقامة المدين الكويتي وأسرته بشرط أن يكون شاغلاً له قبل نشأة الدين، ولا يسري هذا الحكم إلا على سكن واحد له، كل ذلك ما لم يكن الحجز لإقتضاء دين مقرر لبنك التسليف والإدخار أو دين مقرر له إمتياز على هذه العين طبقاً للمواد (1080 ، 1081 ، 1082) من القانون المدني[3] أو نفقة محكوم بها ، ولا يستفيد المدين من هذا الحكم إذاً أثبت الدائن أن المدين قام بالتصرف في أمواله قبل أو بعد نفاذ هذا القانون تصرفاً بحق الدائن، ويعتبر السكن لازماً إذا كان من البيوت الحكومية أو ما يماثلها من السكن الخاص المقام على أرض لا تزيد مساحتها على ألف متر مربع، ويفصل قاضي الأمور المستعجلة في المنازعات الناشئة عن تقدير حاجة المدين وأسرته للسكن بما يراعى حقوق الدائن ويوفر حماية للمدين في سكنه الخاص).

ومن خلال مفاد أحكام النص سالف الذكر يتضح أن القانون الكويتي قد منع الحجز علي السكن الخاص لإقامة المدين الكويتي وأسرته بشروط معينة، حيث تقرر عدم جواز هذا الحجز بالمرسوم

---

[1] يراجع في ذلك المطلب الثاني من المبحث الاول من هذه الدراسة.

[2] المادة (216/ح) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والمضافة بالمرسوم بقانون رقم 121 لسنة 1986 الصادر بشأن تعديل بعض مواد قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

[3] يراجع في ذلك المواد (1080 ، 1081 ، 1082) من القانون المدني الكويتي.

بقانون رقم 121 لسنة 1986 بإضافة بند جديد الى المادة (216) من قانون المرافعات والتي أسلفنا بيانها، وحددت المذكرة الإيضاحية للمرسوم بقانون 121 لسنة 1986 السكن الخاص بأنه السكن الذي يكون في نطاق المستوى الذي تقدمه الدولة للرعاية السكنية للمواطنين أو ما يعادل ذلك، وأوضحت تلك المذكرة الإيضاحية الحكمة من عدم جواز الحجز على السكن الخاص للمدين الكويتي هو حماية الأسرة بإعتبارها أساس المجتمع الكويتي وضرورة رعايتها من الإستغلال بإعتبار أن مساندة الضعيف وذوي الدخل المحدود هو من التقاليد الأصلية التي تقوم على التراحم والتكافل.[1]

كما أن البين من خلال مفهوم أحكام المادة (216/ح) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي آنفة الذكر أنه يشترط لعدم جواز الحجز على السكن الخاص للمدين الكويتي وأسرته توافر الشروط التالية:[2]

الشرط الأول: أن يكون السكن الخاص لازماً لإقامة المدين الكويتي وأسرته:

وترتيباً على هذا الشرط يكون المشرع الكويتي قد قصد هذا المنع على الكويتيين دون غيرهم، كما يتطلب هذا الشرط أنيكون هذا السكن لازماً ويعتبر كذلك إذا توافرت فيه المتطلبات الآتية:

1) إذا كان السكن من البيوت الحكومية أو ما يماثلها من السكن الخاص المخصص للإقامة وليس لمباشرة أي نشاط آخر.
2) أن يكون هذا السكن هو السكن الوحيد للمدين.
3) ألا تتجاوز مساحة المسكن ألف متر مربع.

الشرط الثاني: أن يكون المدين – وأسرته –شاغلاً لهذا المسكن قبل نشوء الدين:

وهذا الشرط يعني أنه لو شغل المدين الكويتي المسكن قبل نشوء الدين في ذمته فإن المسكن لا يتمتع بالحماية ويجوز الحجز عليه لاسيما وان الدائن قد عول على وجود هذا المنزل في الذمة المالية للمدينوالتي تشكل الضمان العام للدائنين وفقاً للقواعد العامة، وفي هذه الحالة يقع على

---

[1] يراجع في ذلك المذكرة الايضاحية للمرسوم بقانون رقم 121 لسنة 1986 الصادر بشأن تعديل بعض مواد قانن المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[2] د. عزمي عبد الفتاح عطيه – مرجع سابق – الكتاب الأول – ص310 وما بعدها.

المدين عبء إثبات شغله للسكن قبل نشأة الدين ما دام هو المدعى في منازعة التنفيذ التي يثيرها بشأن عدم جواز الحجز على مسكنه.

الشرط الثالث: أن تبقى حاجة المدين وأسرته للمسكن قائمة:

والحكمة أو العلة من هذا الشرط تتمثل في الحماية المقررة لحاجة وأسرته لهذا السكن والذي ليس لهم سكن خاص غيره، وعلى ذلك فإذا زالت هذه العلة وأصبح للمدين مسكناً آخر أو اكثر او تغيرت الظروف الإجتماعية للمدين وأسرته كما لو كبر أبنائه وصار لكل منهم سكن خاص ثم توفى المدين وزوجته فحينئذ لا يجوز لورثة المدين التمسك بعدم جواز الحجز على السكن الخاص بمورثهم المدين لاسيما وأن كل منهم أصبح صاحب أسرة مستقلة ويقيم في مسكن خاص به.

ويتفق الباحث في ما ذهب إليه أستاذنا الدكتور/ عزمي عبد الفتاح في أن المشرع الكويتي قد جانبه الصواب في إسناد الإختصاص لقاضي الأمور المستعجلة بشأن تقرير مدى حاجة المدين وأسرته للسكن لاسيما وأن الأمر متعلق في هذه الحالة بالفصل في مسألة موضوعية وكان يتعين إسناد الاختصاص بذلك للقضاء الموضوعي الذي تختص به المحكمة الكلية.[1]

الشرط الرابع: ألا يكون المدين قد قام قبل أو بعد نفاذ القانون رقم 121 لسنة 1986 بالتصر ف في امواله تصرفاً يضر بحق الدائن الحاجز:وترتيباً على هذا الشرط فإن أي تصرف قام به المدين لتهريب أمواله من الضمان العام للدائن فإنه يجوز الحجز على السكن الخاص للمدين ولو كان هو السكن الوحيد، ولو كانت مساحته أقل من ألف متر مربع.

وجدير بالذكر فإن القانون هنا لم يقصر الامر على تصرف المدين في سكنه الخاص الذي يقيم فيه مع أسرته بل مد هذا الاثر إلى تصرف المدين في أي مال من أمواله غير سكنه الخاص كما لو باع على سبيل الصورية بعض ممتلكاته للغير لتهريبها من الضمان العام للدائنين لاسيما وأن المشرع أراد عدم إسباغ الحماية على المدين سيء النية الذي يهرب امواله للإضرار بحقوق دائنيه.

وجدير بالذكر ان منع الحجز على السكن الخاص لإقامة المدين وأسرته ليس منعاً مطلقاً، ولكنه منع نسبي، وذلك وفقاً لأحكام المادة (216/ح) من قانون المرافعات آنف الذكر[2] والتي أجازت

[1] د. عزمي عبد الفتاح عطيه – مرجع سابق – الكتاب الأول – هامش ص313.
[2] المادة (16/ح) من قانون المرافعات الكويتي

لبعض الدائنين المحددين على سبيل الحصر توقيع الحجز على هذا السكن الخاص ولو كان المدين لا يملك غيره، وهؤلاء الدائنين هم كما يلي:

1) بنك التسليف والإدخار:

كما لو اقترض المدين من البنك المذكور من أجل بناء السكن الخاص به ثم توقف عن دفع الاقساط المتفق عليها بعقد القرض، وصدر حكم قضائي بإلزامه بالأداء أو الوفاء، وعليه يكون لبنك التسليف والإدخار الحجز على هذا السكن.

2) الدائنون بالنفقة:

ويقصد بهم الدائنون بالنفقة المقررة الصادر بها حكماً قضائياً بالأداء، وعليه يحق للدائنون بهذه النفقة الحجز على السكن الخاص للمدين لإقتضاء حقوقهم من حصيلة بيعه بالمزاد العلني.

3) الدائنون أصحاب الإمتياز على عين السكن الخاص طبقاً للمواد (1080، 1081 ، 1082) من القانون المدني الكويتي:

ووفقاً لاحكام المواد المذكورة من القانون المدني فإن هؤلاء الدائنين هم بائع العقار الذي لم يستوفي كامل التثمن وملحقاته، والمهندس والمقاول الذين عهد إليهما تشييد السكن أو ترميمه أو صيانته، والمتقاسم الذي له حق قبل المتقاسمين الآخرين بسبب القسمة.

وإستثنى المشرع الطائفة آنفة الذكر من الدائنين وأجاز لهم توقيع الحجز على السكن الخاص للمدين لأن هؤلاء الدائنين أولى بالحماية والرعاية لاقتضاء هذه الديون، وبذلك يكون المشرع قد وضع في اعتباره التوفيق بين مصالح هؤلاء الدائنين ومصلحة المدين، وعلى ذلك لا يكون لغير الدائنين السالف بيانهم الحجز على السكن الخاص للمدين.

وترتيباً على ذلك فإن الدائن المرتهن الذي قام بترتيب رهن على المسكن الذي لا يجوز حجزه يكون رهنه باطلاً لأن ما لا يجوز حجزه لا يجوز رهنه، ومن ثم يستطيع المدين أن يتمسك في هذه الحالة بعدم جواز الحجز على مسكنه الخاص والذي تتوافر فيه شروط عدم جواز حجزه في مواجهة الحاجز إذا كان دائناً مرتهناً[1]، وذلك على النحو الذي سنلي بيانه بالمطلب التالي من هذه الدراسة عند تحدثنا عن الرهن التأميني.

---

[1] المواد 1080 ، 1081 ، 1082 من القانون المدني الكويتي.

ثالثاً: أوجه الاختلاف بين الوضعين الأردني والكويتي:

سبق وأن ذكرنا في هذه الدراسة أن المادة (28) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007 لا يقابلها نص في قانون المرافعات لمدنية والتجارية الكويتي وفقاً لآخر تعديلاته لاسيما وأن المشرع الأردني وفقاً لمفاد أحكام المادة (28/أ) من قانون التنفيذ آنف الذكر أوجب عدم جواز بيع الدار أو السكن الذي يسكنه المدين مع عياله ما لم يكن مرهوناً أو موضع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنه، وهذا معناه أن المشرع الأردني أجاز الحجز على بيت السكن الذي يسكنه المدين مع عياله حجزاً تنفيذياً، ولم يجيز حجزه حجزاً تحفظياً، وعلى الرغم من إجازته الحجز التنفيذي على تلك الدار إلا أنه أوجب عدم جواز بيعها إلا في حالات معينة أوردها على سبيل الحصر وهي إذا كانت تلك الدار مرهونة أو موضع تأمين أو كان الدين ناشئاً عن ثمنها.

كما سبق وأن وضحنا أن الحكم الذي أوردته المادة آنفة الذكر هو حكم غريب إنفرد به المشرع الأردني دون التشريع المقارن والمتمثل في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

ونظراً لعدم وجود نص مقابل للحكم آنف الذكر في التشريع الكويتي فقد رأى الباحث توضيح حالة عدم جواز الحجز على السكن الخاص لإقامة المدين الكويتي مع أسرته وفقاً لاحكام المادة (216/ح) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي حتى لا يتبادر إلى الذهن أن هذا النص مقابل لنص المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني لاسيما وأن المشرع الكويتي قد أوجب بمقتضى النص آنف الذكر عدم جواز الحجز على السكن الخاص للمدين الكويتي إلا في حالات معنية على سبيل الحصر وأجاز بيعه في تلك الحالات، وهذا على خلاف ما ذهب إليه المشرع الأردني في الحكم الذي أورده بنص المادة (28/أ) من قانون التنفيذ الأردني.

الفرع الثاني

الرهن التأميني

حدد المشرع الأردني الإجراءات التي يتعين إتخاذها بشأن نزع ملكية العقار المرهون بقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم 46 لسنة 1953 وتعديلاته، أما بخصوص إجراء التنفيذ على العقار وبيعه بالمزاد العلني لإستيفاء الديون المترتبة على الرهن التأميني وحقوق الإمتياز وأي حق آخر فقد اوجب المشرع أن يتم ذلك وفقاً للأحكام المقررة في قانون التنفيذ.

وسوف تقتصر دراستنا هنا وفقاً لخطة البحث على الرهن التأميني من حيث إجراءاته والتنفيذ الجبري المتعلق بهذا الرهن على النحو المنصوص عليه بمواد قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953 الأردني وفقاً لأخر تعديلاته بالقانون رقم 8 لسنة 2009، أما فيما يتعلق بما جاء بشأن الرهن التأميني في مواد القانون المدني فقد نظمه المشرع الأردني في الباب الأول من الكتاب الرابع من القانون المذكور بالمواد من (1322) الى (1371)ووفقاً لسياق خطة البحث في موضوع الدراسة فإننا قد نتطرق لبعض أحكام تلك المواد بالإيجاز اللازم.[1]

* اجراءات الرهن التأميني والتنفيذ الجبري عليه:

نصت المادة (1357) من القانون آنف الذكر[2]، على أن (تتم إجراءات نزع الملكية الجبري عند عدم وفاء الدين طبقاً لأحكام القوانين الخاصة).

ومن القوانين الخاصة التي بينت ونظمت تلك الإجراءات سالفة الذكر قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (46) لسنة 1953وفقاً لآخر تعديلاته بالقانون رقم 8 لسنة 2009 حيث نصت المادة (5) من هذا القانون على أنه:[3]

عندما يطلب وضع مال غير منقول تأميناً للدين تتخذ الاجراءات التالية:

أ) الكشف من قبل مدير تسجيل الأراضي المختص أو من يفوضه من موظفي الدائرة على المال غير المنقول وينظم تقريراً خلال شهر من تاريخ تقديم الطلب يشتمل بشكل خاص على ما يلي:

1. رقم قطعة الأرض ونوعها ومساحتها ورقم الحوض وأسمه واسم المدينة أو القرية.
2. وصف الأبنية والإنشاءات والأشجار القائمة عليها وحالتها، والطوابق أو الشقق أو الحصص المطلوب وضعها تأميناً للدين.

[1] المواد (1322-1371) من القانون المدني الأردني 43 لسنة 1976.
[2] يراجع في ذلك المادة (135) من القانون المدني الاردني
[3] يراجع في ذلك المادة (5) من قانون وضع الاموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني.

3. بيان فيما إذا كان المال مشغولاً أم لا مع بيان اسماء الشاغلين وصفاتهم، وفي حالة كون الشاغلين مستأجرين بيان وصف العقار الذي يستأجرونه ومقدار الأجرة وتاريخ إبتداء الإجارة ومدتها.
4. توقيع التقرير من الدائن والمدين ومن يرغب من الشاغلين الحاضرين.

ب) أخذ قرار من الدائن بموافقته على تنظيم سند التأمين على المال غير المنقول بالحالة التي هو عليها، مع حفظ حقوق الشاغلين في الإنتفاع بالمال وفق لأحكام هذا القانون والتشريعات المعمول بها.

كما نصت المادة (6) من ذات القانون آنف الذكر على أن[1] (تتولى دوائر تسجيل الأراضي تنظيم سندات الإدانة المتعلقة بمعاملات التأمين والتصديق عليها وإعطاء كل من الدائن والمدين نسخة منها بعد أن تكون أخذت تقريرهما بحضور الشهود وعينا محل إقامتهما لسهولة التبليغ).

ومن خلال مفهوم أحكام المادتين السالف بيانهما يتبين لنا أن الرهن التأميني ذو طابع شكلي يتعين أن تتوافر فيه صفة الرسمية، ولا تتوافر تلك الرسمية إلا إذا تم إتخاذ الإجراءات القانونية المقررة لهذا الرهن وفقاً لأحكام هاتين المادتين من قانون وضع الأموال غير المنقولة حسب آخر تعديلاته على النحو الذي أسلفنا بيانه، كما يتبين من خلال مفاد المادة (1323) من القانون المدني[(2)]، أن الرهن التأميني لا ينعقد إلا بتسجيله وأن الذي يلتزم بنفقات العقد وتسجيله المدين الراهن إلا إذا إتفق الأخير مع الدائن المرتهن على غير ذلك، وهذا يجعلنا أن نتطرق إلى الحديث عن إنشاء الرهن التأمين وفقاً لأحكام مواد القانون المدني الأردني التي تنظمه.

كما نصت المادة (12) من ذات القانون آنف الذكر على أنـه:[3]

(إذا إنقضت مدة الإدانة ولم يؤد الدين، واستحق لتحقيق شرط في عقد الإدانة يقضي بحلول الاجل قبل إنقضاء تلك المدة إذا تخلف المدين عن الوفاء بما تعهد به تتولى دائرة التنفيذ بيع المحل الذي وضع تأميناً للدين على الوجه المبين في المادة الآتية بناء على طلب الدائن أو ورثته (إذا كان قد توفى) أو طلب أحد الدائنين الذين بعده في الدرجات (إذا كان هناك دائنين في الدرجة الثانية أو

[(1)] المادة (6) من قانون وضع الأموال غير المنقولة آنف الذكر أعلاه.
[(2)] المادة (1323) من القانون المدني والتي نصت على أنه (لا ينعقد الرهن التأميني إلا بتسجيله ويلتزم الراهن نفقات العقد إلا إذا أتفق على غير ذلك).
[3] المادة (12) من قانون وضع الأموال غير المنقولة آنف الذكر.

الثالثة .....الخ)بقطع النظر عما إذا كان المدين قد توفى أو أعلن إفلاسه أو لم يخلف وراءه أحداً من أصحاب الإنتقال، ومن دون أن يكون الدائن مكلفاً بالحصول على حكم أو أي قرار من المحاكم، أو أن يكون ملزماً بالرجوع إلى تركة المدين المتوفى أو إلى وكيل التفليسه).

وحددت المادة (13) من القانون آنف الذكر الإجراءات التي يتعين أن تتخذها دائرة التسجيل من أجل بيع العقار المرهون بالمزاد العلني[1].

ووفقاً لأحكام المادة (14) من ذات القانون أنف الذكر[2] فإنه يتم توزيع ثمن العقار المرهون على الدائنين طبقاً للشروط المنصوص عليها في سنداتهم المصدقة، وحسب ترتيب درجات إمتيازهم، وذلك بعد أن يسقط من ثمن المبيع ما تم إنفاقه في دائرة التسجيل.

أما بخصوص الدائنين الذين لم يقوموا بالمراجعة لقبض ديونهم فتسلم المبالغ التي تخصهم إلى مصرف معتمد لتقيد باسم دائرة التسجيل ولحسابهم.

وإذا كان ثمن المبيع لا يكفي لسداد الدين فأنه يحق للدائن مطالبة المدين بما تبقى في ذمة الأخير من هذا الدين.

كما نصت المادة (15) من القانون آنف الذكر على أنه[3] (لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الأفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال بأسمه، إذا يحق خلال هذه المدة استرداد هذا المال إذا قام المدين أو ورثته بدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات).

وعلى الرغم مما سلف بيانه في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أو أي قانون أخر ذات علاقة فقد نصت المادة (104) من قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007[4] على أنه:

أ) لا يجوز لمن أحيل عليه المال غير المنقول أن يتصرف في ذلك المال بالبيع أو الرهن أو المبادلة أو الهبة أو الإفراز خلال سنة من تاريخ تسجيل المال بإسمه، إذ يحق خلال هذه المدة إسترداد هذا المال إذا قام المدين أو ورثته بدفع بدل المزايدة مع الرسوم والنفقات.

---

[1] يراجع في ذلك المادة (13) من قانون الاموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني.
[2] يراجع في ذلك المادة (14) من قانون الاموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني
[3] يراجع في ذلك المادة (15) من قانون الاموال غير المنقولة تأميناً للدين الأردني
[4] يراجع في ذلك المادة (104) من قانون التنفيذ رقم 25 سنة 2007.

ب)على الرغم مما ورد في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعمول به أو أي قانون أخر ذي علاقة لا يجري التنفيذ على العقار إستيفاء لحقوق إمتياز تأمين أو رهن أو أي حق آخر إلا عن طريق الدائرة ووفقاً للأحكام المقررة في هذا القانون.

ونخلص مما تقدم إلى أن المشرع الأردني قد نظم كيفية مباشرة الدائن المرتهن لمزية التتبع على عقد الرهن التاميني كما نظم الإجراءات التي يجب إتخاذها من الدائن المرتهن أو ورثته في حالة وفاته بشأن نزع ملكية العقار المرهون وبيعه وإستيفاء الدين من ثمنه إذا تخلف المدين الراهن عن الوفاء به في الميعاد، هذا وقد بين المشرع الإجراءات القانونية التي يتعين على دائرة التسجيل إتخاذها بشأن التنفيذ الجبري على العقار المرهون، وأخيراً أوجب المشرع التنفيذ الجبري على العقار المرهون بنص المادة (104/ب) من قانون التنفيذ أنه لا يجري التنفيذ على العقار لإستيفاء الديون المترتبة على الرهن التاميني أو على حقوق الامتياز أوأي حق آخر إلا عن طريق دائرة التنفيذ ووفقاً للأحكام المقررة في قانون التنفيذ.

أما بخصوص حقوق مالك العقار بعد التنفيذ والتي قام المشرع بالنص عليها بالفقرة الاولى من المادة (104) من قانون التنفيذ، والمادة (15)من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين فإننا سوف نقوم بالتحدث عن تلك الحقوق في موضعها بالمبحث الثالث من الفصل الثاني بهذه الدراسة.[1]

الآثار المترتبة على مباشرة الدائن المرتهن ميزة التتبع:

إذا توافرت في الدائن شروط مباشرة ميزة التتبع التي أسلفنا بيانها وتعزر على الحائز التخلص من التتبع من خلال الدفوع القانونية التي يحق له التمسك بها أو أداء الدين فإنه يحق للدائن المرتهن مباشرة حقه في التتبع بنزع ملكية المرهون عن طريق بيعه بالمزاد، وتختلف الآثار المترتبة على ذلك بإختلاف الشخص الراسي عليه المزاد فيما إذا كان هو الحائز او غيره، إلا أنه وعلى الرغم من هذا الاختلاف فإنه يحق للحائز في الحالتين الرجوع على المالك السابق والمدين الراهن بما لحقه من خسارة نتيجة التنفيذ على المرهون الذي في حيازته، ونوضح ذلك بإيجاز فيما يلي:[2]

1) حالة رسو المزاد على الحائز:

[1] يراجع في ذلك المادة (15) من قانون وضع الأموال غير المنقولة .
[2] يراجع في ذلك المادة (14) من قانون وضع الأموال غير المنقولة

وفقاً لمفاد أحكام المادة (1358) من القانون المدني[1] يحق لحائز العقار المرهون رهناً تأمينياً الدخول في إجراءات بيعه بالمزاد شأنه في ذلك شان أي شخص آخر، وعلى ذلك فإنه في حالة رسو المزاد على الحائز للمرهون فيعتبر هو المالك له بموجب سند ملكيته الأصلي وليس بموجب حكم مرسى المزاد لاسيما وأن الأخير لا يعد ناقلاً للملكية أو منشئاً لها وإنما يقتصر دوره في هذه الحالة على تثبيت ملكية الحائز وتدعيمها، ويترتب على ذلك أن العلاقة بين الحائز وبين من نقل إليه تلك الملكية تبقى محكومة بسند الملكية الأصلي، كما يترتب على رسو المزاد أن تحرر المرهون من الحقوق التي تثقله بما فيها الحقوق التي تضمن ديون لم يستوفيها أصحابها بسبب عدم كفاية الثمن الذي رسا به المزاد، إلا أن تحقق تحرر المرهون من الحقوق التي تثقله عند دفع الثمن الذي رسا به المزاد وليس عند صدور قرار مرسى المزاد أو تسجيله، وفي هذه الحالة إذا زاد ثمن العقار المرهون الذي تم بيعه على مجموع الديون الموثقة فإنه وفقاً لأحكام المادة (1361) من القانون المدني تكون تلك الزيادة للحائز، ولدائنيه المرتهنين إستيفاء ديونهم من هذه الزيادة.[2]

2) حالة رسو المزاد على غير الحائز:

وفقاً لمفاد أحكام المادة (1359) من القانون المدني[3] يقضي في هذه الحالة بأن الشخص الذي رسى عليه المزاد ويتلقى ملكية العقار المرهون المبيع من الحائز حيث يعد الأخير بمثابة البائع، وتنتقل تلك الملكية من الحائز الى الراسي عليه المزاد بمقتضى حكم مرسى المزاد بعد إتمام اجراءات تسجيله في الدائرة المختصة، وعليه يكون مالك العقار المرهون هوالحائز وتستمر ملكيته إلى تاريخ تسجيل حكم مرسى المزاد بكافة ما يترتب على ذلك من نتائج أهمها إعتبار الثمن الذي رسا به المزاد ملكاً للحائز ويتم توزيعه على الدائنين المقيدة حقوقهم كلاً حسب مرتبته، كما تقيد جميع الحقوق التي رتبها الحائز على العقار المرهون في المدة ما بين إكتسابه الملكية وتسجيل حكم مرسى المزاد صحيحة.

3) أحقية حائز المرهون في الرجوع على المالك السابق أو المدين:

وفقاً لمفاد أحكام المادة (1363) من القانون المدني يحق للحائز الرجوع على المالك السابق وعلى المدين بشأن ما لحقه من خسارة بسبب مباشرة الدائن المرتهن ميزة التتبع على المرهون في

[1] يراجع في ذلك المادة (1358) من القانون المدني الاردني
[2] يراجع في ذلك المادة (1361) من القانون المدني الأردني.
[3] يراجع في ذلك المادة (1359) من القانون المدني الأردني.

مواجهة هذا الحائز وذلك من خلال دعوى ضمان الإستحقاق التي يقوم الأخير برفعها على المالك السابق في الحدود التي يرجع بها الخلف على من تلقى منه الملكية سواء كانت تلك الملكية عن طريق المعاوضة أو التبرع، كما يحق للحائز الرجوع أيضاً على المدين بتلك الدعوى بما دفعه من زيادة على ماهو مستحق في ذمته بمقتضى سند ملكية أياً كان السبب في دفع هذه الزيادة، ويحل الحائز محل الدائنين الذي قام بالوفاء بحقوقهم وبوجه خاص يحل محل هؤلاء الدائنين فيما لهم من تأمينات قدمها المدين دون التأمينات التي قدمها أي شخص أخر غير الأخير.[1]

[1] د. عبد الرازق السنهوري – المرجع السابق – ص598 وما بعدها.
د. علي هادي العبيدي - مرجع سابق – ص289 وما بعدها.

ثانياً: الوضع في التشريع الكويتي:

نظم المشرع الكويتي القواعد الموضوعية المتعلقة بإنشاء عقد الرهن التأميني وإجراءاته وآثاره وسلطة الدائن المرتهن على العقار المرهون والتنفيذ عليه في البابين الأول والثاني من الكتاب الثاني من القسم الثاني من القانون المدني (الحقوق العينية التبعية أو التأمينات العينية) وخصص الباب الأول من الكتاب المشار إليه لعقد الرهن الرسمي بالمواد من (971) حتى (1026)[1]، ومن ثم الباب الثاني من نفس الكتاب المذكور لعقد الرهن الحيازي وحقوق الإمتياز العامة والخاصة بالمواد من (1027) حتى (1082).[2]

أما إجراءات التنفيذ على العقار المرهون فقد قام المشرع بتنظيم هذه الإجراءات من قانون المرافعات المدنية والتجارية في الفصلين السادس والسابع من الباب الثاني المواد من (263) حتى (288) من هذا القانون[3].

ولما كان ما تقدم وكان موضوع هذا المطلب من هذه الدراسة يتعلق بالتنفيذ الجبري على العقار المرهون رهناً تأمينياً، وعليه فإننا سوف نقصر دراستنا في هذا الخصوص عن إجراءات هذا التنفيذ الواردة في بعض مواد القانون المدني وقانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي وفقاً لما يتطلبه سياق هذا الفرع من الدراسة.

1) تعريف الرهن الرسمي أو التأميني وأركانه:

عرف المشرع الرهن الرسمي أو التأميني بمقتضى المادة (971) من القانون المدني والتي نصت على أن (الرهن الرسمي عقد به يكسب الدائن على عقار حقاً عينياً يكون له بموجبه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ذلك العقار في أي يد كون)[4]، وعليه فإن الرهن الرسمي بإعتباره تأميناً خاصاً أي حقاً عينياً تبعياً فلا يتقرر إلا رضاءاً وإتفاقاً بين الراهن والمرتهن بموجب عقد هو عقد الرهن الرسمي.[5]

---

[1] المواد من (971) الى (1026) من القانون المدني الكويتي.
[2] المواد من (1027) الى (1082) من القانون المدني الكويتي
[3] المواد من (263) الى (288) من قانو المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[4] المادة (971) من القانون المدني الكويتي.
[5] أ.د/ إبراهيم أبو الليل – الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية) – جامعة الكويت – مجلس النشر العلمي – 2010 – ص19.

2) آثار الرهن الرسمي بإعتباره تأميناً للدين:

من حيث آثار عقد الرهن الرسمي فإنها تتمثل في الأثرين التاليين:

أ) ترتيب عقد الرهن لحق الرهن الرسمي ما دام العقد تم صحيحاً ونافذاً لوروده على عقار مملوك للراهن.

ب) ترتيب عقد الرهن للإلتزام يتحمله الراهن لمصلحة الدائن المرتهن، وهذا الإلتزام هو ضمان الراهن سلامة المال المرهون.

أما من حيث آثار حق الرهن الرسمي فتتمثل في السلطات التي يمنحها هذا الحق للدائن المرتهن والتي تمكنه من التنفيذ على العقار المرهون متمتعاً بميزتي التقدم والتتبع وفقاً لأحكام مواد القانون المدني الكويتي المنظمة لذلك والتي نحيل إليها في هذا الشأن، وإلى ما سلف بيانه في هذه الدراسة عند تحدثنا عن آثار الرهن وفقاً للوضع في القانون المدني الأردني، وذلك تجنباً للتكرار باعتبار أن البحث في هذا المطلب من هه الدراسة يتعلق بالتنفيذ الجبري على العقار المرهون، إلا أن الباحث قد تعرض لأحكام الرهن التأميني وآثاره في القانون المدني نظواً إلى أن تلك الآثار المترتبة على الرهن التأميني والتي تخول الدائن المرتهن التتبع والتقدم على العقار المرهون ترتبط بالتنفيذ الجبري على الأخير عند بيعه بالمزاد العلني وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في قانون التنفيذ الأردني وقانون المرافعات الكويتي.

3) التنفيذ على العقار المرهون تأميناً للدين[1]:

بإعتبار أن الرهن حقاً عينياً يرد على العقار المرهون فإن ذلك يخول الدائن المرتهن سلطة التنفيذ على هذا العقار إستيفاء لحقه المضمون بالرهن، ويمارس الدائن هذه السلطة في مواجهة الراهن سواء كان الأخير هو المدين أو كان (كفيلاً عينيا) أي شخص أخر قدم عقاره ضماناً لدين المدين.

وفي تنفيذ الدائن المرتهن على العقار المرهون لإستيفاء حقه من الراهن يتمتع الأول (الدائن المرتهن) على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة، كما يتمتع أيضاً بسلطة تتبع العقار المرهون في أي يد تكون، وعليه فإن الرهن التأميني أو الرسمي يخول الدائن المرتهن سلطة التقدم على غيره من الدائنين، وسلطة تتبع العقار المرهون.

---

[1] أ.د. ابراهيم ابو الليل – مرجع سابق – ص222 وما بعدها.

- **حق الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون:**

وفقاً للمادة (982) من القانون المدني يتمتع الدائن المرتهن في التنفيذ على العقار المرهون بقاعدة تسمى (قاعدة عدم تجزئة الرهن) والتي تقضي بأن كل جزء من العقار أو العقارات المرهونة ضامن لكل الدين، وكل جزء من الدين مضمون بالعقار أو العقارات المرهونة كلها، ما لم ينص القانون أو يقضي الإتفاق بغير ذلك.[1]

وفي حالة عدم وفاء المدين بإلتزامه المضمون بالرهن فإن سلطة الدائن المرتهن تقتصر على التنفيذ على العقار المرهون دون تملكه حتى ولو اشترط الدائن المرتهن على الراهن هذا التملك، والجزاءالمترتب على مثل هذا الشرط يقع باطلاً .

كما يتعين على الدائن المرتهن عند استيفاء حقه من العقار من ثمن العقار المرهون إتباع الإجراءات المقررة قانوناً، وعليه فإنه لو إشترط الدائن المرتهن على الراهن إعفائه من إتباع الإجراءات التي يحددها القانون عند التنفيذ على العقار المرهون وهو ما يطلق عليه (الشرط الممهد) فإن هذا الشرط يقع باطلا ولا يعتد به.

ويرى الباحث من خلال السياق الذي سلف بيانه في هذا الفرع من الدراسة أن المشرع الأردني كان أكثر توفيقاً في توضيح الإجراءات التنفيذية المتعلقة بالرهن التأميني عن نظيره الكويتي حيث خصص المشرع الأردني إجراءات الرهن التأميني بقانون خاص هو قانون وضع الأموال غير المنقولة وأخضع اجراءاته التنفيذية لأحكام التنفيذ الواردة بنصوص هذا القانون ومن ثم قانون التنفيذ.

---

[1] المادة (982) من القانون المدني الكويتي.

الفصل الثاني

تنفيذ الحجز التنفيذي على العقار بالبيع

لقد سبق وأن تحدثنا في المبحث الثاني من الفصل الأول من هذه الدراسة عن إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة المسجلة وغير المسجلة في دائرة الأراضي من حيث تقديم طلب الحجز وتسجيله في دائرة الأراضي وفقاً للمادة (70)من قانون التنفيذ الأردني ولدى السجل العقاري وفقاً للمادة (263) من قانون المرافعات الكويتي، وتحدثنا عن حكم المادة (204) من قانون المرافعات الكويتي الذي يوجب عدم البدء في إجراءات الحجز على العقار إلا بعد توافر المفترضات الأساسية لإجراءا التنفيذ الجبري واتخاذ مقدماته المتمثلة في إعلان المدين بالسند التنفيذي وتكليفه بالوفاء وعدم وجود نص مقابل لهذا الحكم في قانون التنفيذ الأردني، كما تحدثنا عن إجراءات الحجز على الأموال غير المنقولة تحت يد المدين والحائز والكفيل العيني والحالة التي تتعدد فيها الحجوز على المال غير المنقول الواحد، ووضحنا الآثار المترتبة على وضع إشارة الحجز على المال غير المنقول من حيث تقييد حق المالك في إستعمال هذا المال وإستغلاله..

ومن خلال منطلق ما تقدم فإننا سوف نتحدث في هذا الفصل من الدراسة عن تنفيذ الحجز على الأموال غير المنقولة وذلك من خلال تقسيمه إلى مبحثين على النحو التالي:

المبحث الأول: تبحث فيه إجراءات البيع الجبري في مطلبين:

المبحث الثاني: نبحث فيه ثمن العقار المبيع جبراً في مطلبين:

المبحث الأول

إجراءات البيع الجبري

بعد إنتهاء مرحلة حجز أموال المدين غير المنقولة على النحو الذي أسلفنا بيانه في المبحث الثاني من الفصل الأول في هذه الدراسة وإنتهاء تلك المرحلة بوضع إشارة الحجز على صحيفة تسجيل الأموال غير المنقولة وإخطار المدين ببيع الأموال غير المنقولة المحجوزة وفقاً لنص المادة (70/ج) من قانون التنفيذ[1]، وعلى أثر ذلك تبدأ المرحلة التالية من مراحل التنفيذ على تلك الأموال غير المنقولة وهي مرحلة إعدادها للبيع بالمزاد العلني،

المطلب الأول

مرحلة الإعداد لبيع الأموال غير المنقولة بالمزايدة

أولاً : الوضع في الأردن بخصوص اعداد الأموال غير المنقولة بالمزايدة:

أوجبت المادة (71) من قانون التنفيذ استصدار قرار من رئيس التنفيذ أو من يقوم مقامه من قضاة التنفيذ بطرح العقار للبيع بالمزاد العلني بإعتبار أن رئيس التنفيذ أو من يقوم مقامه مختص ببيع الأموال المحجوزة على سند من نص المادة (5/أ) من القانون المذكور[2]، وفي هذا الصدد تنص المادة (71) من قانون التنفيذ على أن (يقرر الرئيس بعد إنقضاء الموعد المحدد في المادة (70) من هذا القانون وبناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه طرح العقار بالمزاد العلني ويقوم المأمور بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر يسميه الرئيس[3].

ووفقاً لمفاد أحكام المادة آنفة الذكر فإنه يشترط لإصدار رئيس التنفيذ أو من يقوم مقامه من قضاة التنفيذ قرار بطرح العقار للبيع بالمزاد العلني الشرطين التاليين:

الشرط الأول: إنقضاء الموعد المحدد في المادة (70/ج،د) من قانون التنفيذ.

---

[1] يراجع في ذلك المبحث الثاني من الفصل الأول من هذه الدراسة.
[2] يراجع في ذلك المادة (5/أ) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.
[3] المادة (71) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

الشـرط الثـاني: أن يطلـب مـن ذوي الشـأن (المحكـوم لـه أو الحـاجزين الآخـرين أو الـدائنين المرتهنين والمحكوم عليه) من رئيس التنفيذ إصدار قرار بطرح العقار بالمزاد العلني.

وبعد أن يقرر رئيس التنفيذ على سند من نص المادة (71) من قانون التنفيذ طرح المال غير المنقول للبيع بالمزاد العلني يقوم مأمور التنفيذ بوضع اليد على العقار مستعيناً بخبير أو أكثر، وتجري معاملة وضع اليد وفقاً للمادة (72) من قانون التنفيذ بإنتقال مأمور التنفيذ مع الخبير أو الخبراء حسب الأحوال إلى مكان المال غير المنقول لتقدير قيمته ووضع اليد عليه وتنظيم محضر بذلك يسمى (محضر وضع اليد) يوقعه هو والحاضرون، ويجب أن يشتمل محضر وضع اليد على بيان رقمي العقار والحوض واسم الحوض واللوحة والمنطقة التي يقع فيها المال غير المنقول وتعيينه تعيناً وافياً، وكذلك مساحة هذا المال وحدوده وأوصافه التي تحدد عما إذا كان منظم تنظيماً زراعياً أم تجارياً أم سكنياً أم صناعياً مع بيان عما إذا كان المدين ساكناً فيه من عدمه، وما إذا كان هذا العقار مشغول من الغير وأسمه ومستنده في الإشغال، وبيان قيمة هذا العقار المقدرة عن طريق ذكر تلك القيمة بالتقريب، وتحديد مقدار واردة أو ريعه السنوي وحقوق الإرتفاق المتعلقة به وكل الأمور التي تؤثر في إجراءات المزايدة عليه.[1]

ويترتب على معاملة وضع اليد آنفة الذكر وفقاً لمفاد أحكام المادة (73) من قانون التنفيذ إعتبار المدين حارساً للمال غير المنقول حتى إتمام إجراءات بيعه بالمزاد العلني ما لم يقرر رئيس التنفيذ عزله من الحراسة أو تحديد سلطتة.[2]

ووفقاً للمادة (74/أ) من قانون التنفيذ يجوز لكل دائن أن يطلب من رئيس التنفيذ تعيين حارس قضائي وأن يفوضه في حصاد المحاصيل وجني الثمار وبيعها.[3]

- **قائمة شروط البيع:**

تضمن قانون التنفيذ سلسلة من الإجراءات الغاية منها إعداد المال غير المنقول للبيع، وتأتي تلك الإجراءات بعد إتمام معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة سالفة البيان أعلاه حيث يقوم

[1] يراجع في ذلك المادة (72) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.
[2] يراجع في ذلك المادة (73) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007
[3] يراجع في ذلك المادة (74/أ) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

مأمور التنفيذ بناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه بتنظيم قائمة شروط البيع والتي يجب أن تشتمل وفقاً لما نصت عليه المادة (76) من قانون التنفيذ على ما يلي:[1]

1) بيان السند التنفيذي الذي حصل الإخطار بمقتضاه.
2) تاريخ الإخطار
3) تعيين المال غير المنقول المبين بالإخطار مع بيان رقمه وموقعه وحدوده ومساحته وأوصافه أو غير ذلك مما يقتضي تدوينه.
4) شروط البيع والقيمة المقدرة.
5) تجزئة بيع المال غير المال غير المنقول المملوك للمدين إن أمكن إلى صفقات مع ذكر القيمة التي تم تقديرها لكل عملية بيع.

كما يجب أن ترفق بقائمة شروط بيع الأموال غير المنقولة وفقا للمادة (77) من قانون التنفيذ ما يلي:[2]

1) شهادة بيان الضرائب المستحقة على العقار المحجوز وما عليه من تكاليف.
2) السند الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه.
3) قيد السجل العقاري في تاريخ إلغاء الحجز.

ويهدف البيان آنف الذكر إلى تحديد الحجوزات والرهونات المسجلة لمصلحة الدائنين ضد مالك العقار ومعرفة مقدار ديونهم لان هؤلاء الدائنين هم الذين يشتركون في إجراءات التنفيذ.[3]

- **إعلان المال غير المنقول للمزايدة:**

ووفقاً لمفاد أحكام المادة (78) من ذات القانون آنف الذكر يقوم مأمور التنفيذ بإخطار المدين والدائنين الذين سجلوا حجزاً لمصلحتهم والدائنين أصحاب الرهون والتأمينات والإمتيازات اللذين قيدت حقوقهم قبل الحجز بما تم من إجراءات[4]، وهذا الإجراء الجديد الذي أدخله المشرع الأردني في قانون التنفيذ المعدل رقم 25 لسنة 2007 على جانب كبير من الأهمية حيث أوجب تبليغ كل

[1] يراجع في ذلك المادة (76) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007
[2] يراجع في ذلك المادة (77) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007
[3] صلاح الدين شوشاري – مرجع سابق – ص237.
[4] يراجع في ذلك المادة (78) من قانون التنفيذ رقم 25 لسنة 2007.

الأشخاص المذكورين حتى يتحقق لهم متابعة إجراءات البيع وتقديم إعتراضاتهم على تلك الإجراءات وقائمة شروط البيع التي قد تتعارض مصالحهم أو مصلحة أي شخص منهم،[1] وعلى ذلك فإنه لا يجب إخطار الدائنين أصحاب الحقوق والحجوزات المقيدة بعد الحجز الذي يباشر التنفيذ بمقتضاه.[2]

وبعد الإنتهاء من الإجراءات آنفة الذكر وطبقاً لمفاد أحكام المادة (80) من قانون التنفيذ يقوم مأمور التنفيذ بتحديد موعد للبيع بعد صدور قرار من رئيس التنفيذ بمباشرة هذا البيع، على أن يدون مأمور التنفيذ في المحضر أن جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح،[3] وتكون دائرة التنفيذ الموجود في دائرتها المال غير المنقول هي صاحبة الاختصاص بإجراء المزايدة، فإذا كانت الدائرة آنفة الذكر غير تلك الدائرة التي قامت بتوقيع الحجز فيجب على الدوائر الحاجزة أن تنيب الدائرة التي يقع ضمن دائرتها المال غير المنقول في القيام بمعاملة المزايدة، وعلى الدائرة المنيبة القيام أيضاً بالمعاملات المتعلقة بتبليغ المدين وذلك على سند من أحكام المادة (81) من قانون التنفيذ.[4]

وجدير بالذكر أنه وفقاً لأحكام المادة (82)من قانون التنفيذ قد أوجبت على قاضي المحكمة أو أياً من موظفي الدائرة أو محامي ووكلاء أي من أطراف معاملة التنفيذ الإمتناع عن الإشتراك في المزايدة أو المشاركة فيها ولو عن طريق غيرهم أو باسم أشخاص آخرين أو لحسابهم، وعلى ذلك فإنه في حالة مخالفة هذه المادة بقيام أي من هؤلاء الأشخاص السالف بيانهم بالإشتراك أو المشاركة في المزايدة فإن ذلك يؤدي إلى بطلان الإجراءات والمزايدة والبيع.[5]

وقد أوجبت المادة (83/أ) من قانون التنفيذ أن يتم الإعلان عن طرح العقار للبيع بالمزاد العلني بالطرق التالية:

أ) بنشر الإعلان في صحيفة يومية واحدة.

ب) بتعليق الاعلان على لوحة اعلانات دائرة التنفيذ التي تتولى أمر المزايدة.

---

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص221

[2] شوشاري – مرجع سابق – ص 237.

[3] يراجع في ذلك المادة (80) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

[4] يراجع في ذلك المادة (81) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

[5] يراجع في ذلك المادة (82) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

ج) الإعلان على باب المحل المحجوز بقصد لفت نظر الناس إلى بيع ذلك العقار وخاصة الأشخاص المجاورين لهذا العقار.[1]

كما أوجبت المادة (83/ب) من قانون التنفيذ أن يشتمل الإعلان المذكور على البيانات التالية:

أ) جميع أوصاف المال غير المنقول المحققة عن وضع اليد.

ب) أسماء طرفي المعاملة الدائن والمدين (المحكوم له والمحكوم عليه).

ج) الوقت المحدد للمزايدة.

د) شروط بيع العقار.

هـ) شروط الاشتراك في المزايدة مثل شرط دفع تأمين بواقع (10%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد أو شرط عدم جواز إفتتاح المزايدة بأقل من مقدار معين إذا كانت ظروف القضية تتطلب ذلك.[2]

وتكمن الغاية من إدراج البيانات آنفة الذكر في إعلان بيع العقار بالمزاد العلني لإطلاع كافة الأشخاص الراغبين في الشراء على العقار المعروض للبيع ووقته ومحل مذايداته إطلاعاً تاماً للتواصل إلى بيعه بقيمته الحقيقية بقدر الإمكان.

ومن خلال ما تقدم أن المشرع لم يتطرق الى وجوب إشتمال إعلان بيع العقار المطروح على القيمة المقدرة لذلك العقار، ويعتقد الباحث في صحة الرأي الفقهي الذي إنتهى إلى أن إغفال المشرع النص على إشتمال هذا الإعلان للقيمة المقدرة للعقار المطروح للبيع بالمزاد العلني في المادة (83/ب) من قانون التنفيذ يعتبر نقص تشريعي يجب معالجته حتى يتسنى للراغب في المزايدة معرفة مقدار التأمين الذي سيحضره معه والمحدد بنسبة (10%) من القيمة المقدرة للعقار عند وضع اليد، ويتمنى الباحث من المشرع الأردني أن يتلاقى هذا النقص التشريعي وأن يحذو حذو نظيره الكويتي الذي نص في المادة (268) من قانون المرافعات المدنية والتجارية على ضرورة إشتمال إعلان البيع على القيمة المقدرة للعقار المطروح للبيع

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص222

[2] يراجع في ذلك المادة (83/أ) من قانون التنفيذ الأردني رقم 22 لسنة 2007.

بالمزايدة، لاسيما وأن الهدف من الإعلان آنف الذكر هو إنتشار خبر عرض العقار المحجوز للبيع حتى يعلم به أكبر قدر ممكن من راغبي الشراء تمهيداً لبيع ذلك العقار بصورة سليمة وصحيحة خالية من التواطؤ توصلاً إلى بيعه بأعلى ثمن ممكن رفقاً بالمدين الذي يكون في أشد الحاجة إلى عدم بيع ماله غير المنقول بثمن بخس، وكذلك حفظ حقوق الدائن في عدم بيع ذات المال بأقل من مبلغ الدين وملحقاته المتمثلة في الرسوم والمصاريف والفوائد واتعاب المحاماة وغيرها.[1]

- **الإعتراض على قائمة شروط البيع:**

لم يعتني المشرع الأردني في قانون التنفيذ بالمنازعات المتصلة بالتنفيذ سواء من حيث الشكل والموضوع، وعلى ذلك فإنه لا بد من تطبيق القواعد العامة لمعالجة الإعتراضات على قائمة شروط بيع العقار المحجوز بحيث يجوز لذوي الشأن ان يتقدموا بإعتراضاتهم إما إلى رئيس التنفيذ وفقاً للمادة (19) من قانون التنفيذ، أو إلى رئيس المحكمة المختصة، وتخضع تلك الإعتراضات للقواعد العامة المقررة في القانون لكل دعوى إعتراضية، ولا تختص هذه الاعتراضات بإجراءات خاصة أو مواعيد معينة حتى يسقط الاحتجاج بها بما تخضع له من مواعيد وفقاً للقواعد العامة، ويعتقد الباحث في صحة الرأي الفقهي الذي يرى أن تصفية المنازعات المتقدمة يجب أن تتم على وجه السرعة وضرورة تحديد قانون التنفيذ إجراءات خاصة لطرح تلك الإعتراضات في مواعيد معينة وإلا سقط الحق في الإدعاء بها.[2]

- **تأجيل أو تأخير بيع العقار المحجوز:**

نصت المادة (79) من قانون التنفيذ على حالتين تسوغان تأجيل أو تأخير البيع بالمزايدة على الرغم من سبق القيام بإتخاذ بعض أو كل إجراءات التنفيذ التي أسلفنا بيانها، وذلك رغبة من المشرع في حماية المدين، وهاتين الحالتين يمكننا إيجازهما فيما يلي:

1) بموجب أحكام المادة (79/أ) من قانون التنفيذ أجاز المشرع تأخير بيع العقار المحجوز مع تخصيص حاصلاته للوفاء بالدين المحكوم وفقاً للشروط المحددة بهذا النص، وفي حالة تحقق تلك الشروط يكون لرئيس التنفيذ التقرير بتأخير بيع العقار المحجوز وتخصيص

[1] يراجع في ذلك المادة (83/ب) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007
[2] شوشاري – مرجع سابق ص242

ريعه أو حاصلاته للدائن الحاجز تسديداً للدين مع إستمرار بقاء العقار تحت الحجز، وتتمثل تلك الشروط فيما يلي:

أ- أن لا يكون عقار المدين المحجوز مرهوناً لأن الدائن المرتهن يتقدم في المرتبة على الدائن العادي عند التنفيذ على العقار.

ب- كفاية صافي حاصلات أو ريع العقار المحجوز في سنة واحدة للوفاء بالدين الذي تم الحجز بسببه أو الوفاء بالباقي منه خاصة وأنه بإمكان دائرة التنفيذ التحقق من تلك الكفاية عن طريق الاستعانة بالخبراء أو بإجراء الكشف عليه.

ج-بقاء العقار محجوزاً حتى يتم الوفاء الكامل بالدين.

د- عدم حجز الحاصلات آنفة الذكر لقاء دين ممتاز لان الدائنين أصحاب حقوق الإمتياز يتقدمون في المرتبة على الدائن العادي في إستيفاء ديونهم من حاصلات المال المحجوز.

هـ - أن يفوض الدائن صلاحية الإستيلاء على حاصلات المال المحجوز.

و – ألا يتعذر لأي سبب إستيفاء دين الدائن الذي حجز العقار بسببه.

وفي حالة تخلف أي شرط أو أكثر من الشروط السابقة فإنه يمتنع على رئيس دائرة التنفيذ تأخير بيع العقار المحجوز، ويتعين على دائرة التنفيذ في هذه الحالة أن تقوم بإتخاذ باقي الإجراءات لبيع العقار المحجوز عن طريق المزايدة.[1]

2) وبموجب أحكام المادة (79/ب) من قانون التنفيذ أجاز المشرع تاخير بيع العقار المحجوز مع إمهال المدين أو تقسيط الدين في حالة توافر الشروط التالية:

أ- أن يطلب المدين من رئيس التنفيذ تأخير البيع إذا أبدى أسباب معقولة بأنه يستطيع الوفاء بالدين في حالة إعطائه مهلة.

ب- أن يثبت المدين أن بيع العقار المحجوز سوف يترتب عليه وقوعه في ضيق مالي غير مناسب كأن يثبت بأن البيع سيترتب عليه حرمانه من عقاره المحجوز وأنه قد لا يستطيع شراء مثله في المستقبل على الرغم من إمكانيته من القيام بالوفاء بالدين لو تم تقسيطه أو منحه مهلة لمدة معينة تمكنه من الوفاء بحق الدائن.

ج- أن يقتنع رئيس التنفيذ بإدعاء المدين وبالأسباب التي يستند إليها.

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص222

د – أن تبقى إشارة الحجز على صحيفة العقار المحجوز لحين إستيفاء الدائن لحقه بالكامل.

وفي حالة تحقق الشروط آنفقة الذكر يكون لرئيس التنفيذ ان يقرر تأجيل أو تأخير بيع العقار المطروح للمزايدة لمدة معقولة مع بقاء الحجز على ذلك العقار، أو تقسيط الدين إلى أقساط متساوية يتم دفعها خلال سنة واحدة، وعليه فإنه إذا قلم المدين بالوفاء بالدين كاملاً خلال المهلة أو قام بدفع الاقساط خلال المدة المحددة له فإن الأثر المترتب على ذلك هو رفع الحجز الموقع على ماله غير المنقول.[1]

- **الآثار المترتبة على الإعتراض على قائمة شروط البيع:**

بالنسبة للآثار المترتبة على الاعتراض على قائمة شروط البيع فإنه يترتب على مجرد تقديم طلب الإعتراض إعتبار موعد جلسة البيع المحددة في المحضر الذي قام مأمور التنفيذ بتدوينه وفقاً للمادة (80)من قانون التنفيذ كأن لم يكن، وعلى ذلك تتوقف أيضاً الإجراءات التي تهدف إلى بيع الأموال غير المنقولة المحجوزة، وعدم تجديد جلسة جديدة لهذا البيع إلا بعد قيام رئيس دائرة التنفيذ أو أحد معاونوه من قضاة التنفيذ بالفصل في جميع الإعتراضات المقدمة على قائمة شروط البيع بأحكام واجبة النفاذ، إلا أن وقف تلك الإجراءات كأثر لتقديم الإعتراضات على قائمة شروط البيع لا تمنع الدائن الحاجز من إتخاذ إجراءات تنفيذية جديدة.

أما بالنسبة للفصل في الإعتراضات على قائمة شروط البيع يكون لرئيس دائرة التنفيذ أو قاضي التنفيذ حسب الأحوال السلطة التقديرية الكاملة في تقدير تلك الإعتراضات حيث يجوز له أن يقبل جميع الإعتراضات المقدمة على القائمة أو يرفضها أو يقبل بعضها ويطرح البعض الآخر فيها حتى يتوصل إلى القضاء بقبول أو إلغاء تلك الإعتراضات أو تعديل القائمة.

[1] يراجع في ذلك المادة (79/أ) من قانون التنفيذ آنف الذكر.

ثانياً: الوضع في الكويت:

لقد سبق وأن تحدثنا في المبحث الثاني من الفصل الأول من هذه الدراسة عن إجراءات الحجز التنفيذي على العقار (الاموال غير المنقولة) من حيث تقديم طلب الحجز وتسجيل هذا الطلب لدى السجل العقاري وفقاً للمواد (263 ، 264 ، 265) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، وإنتهاء تلك المرحلة وفقاً لأحكام المادة (265) بقيام مأمور التنفيذ خلال مدة سبعة أيام من الحجز بإعلان كل من (المدين والحائز والكفيل العيني) بصورة من طلب الحجز بعد التأشيرة عليه بما يفيد تسجيله لدى السجل العقاري وتحديد مكان ويوم البيع وساعته، كما يقوم مأمور التنفيذ في ذات الميعاد سالف الذكر بإعلان هذا المحضر الى الدائنين أصحاب الحقوق المقيدة بالسجل العقاري على العقار المحجوز والمشار إليهم بالمادة (264) حيث يصبح هؤلاء الدائنون بمجرد إعلانهم طرفاً في الإجراءات كحاجزين، ويكون هذا الإعلان عند وفاة أياً من هؤلاء إلى ورثته جملة في الموطن المعين في القيد إذا لم يكن قد إنقضى على الوفاة أكثر من ستة أشهر.

وبعد الانتهاء من المرحلة سالفة الذكر فقد نظم المشرع الكويتي مرحلة بيع العقار المحجوز عن طريق المزاد العلني بموجب نصوص المواد من (266) الى (281) من ذات القانون آنف الذكر حيث نصت المادة (266) من هذا القانون على أنه:

(تحيل إدارة التنفيذ ملف التنفيذ إلى المحكمة الكلية فور إجراء الإعلانات المشار إليها بالمادة السابقة، وتعلن إدارة الكتاب عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً بالنشر في الجريدة الرسمية وصحيفة أو أكثر من الصحف اليومية حسبما يراه قاضي البيوع مناسباً، ويعين قاضي البيوع – قبل الإعلان عن البيع –خبيراً أو أكثر لتقدير ثمن العقار أو سمسار أو أكثر من السماسرة المختصين المجازين لعرض العقار المحجوز عليه للبيع – خارج المحكمة – ويعطي من يعين من الخبراء أو السماسرة مهلة لا تتجاوز ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ تكليف قاضي البيوع بالقيام بمهمته، وتبدأ المزايدة بالثمن الأساسي الذي حدده الخبير أو السمسار مع المصروفات[1]

[1] يراجع في ذلك المادة (79/ب) من قانون التنفيذ آنف الذكر

وقد عرفت المادة (267) من القانون آنف الذكر قاضي البيوع المشار إليه بالمادة السابقة بأنه هو من يندب لذلك من قضاة المحكمة الكلية.[1]

كما نصت المادة (268) من القانون آنف الذكر على أن يشتمل الإعلان عن البيع على البيانات الآتية:

أ- اسم كل من الحاجز والمدين والحائز أو الكفيل العيني بالكامل ومهنته ونوطنه ومحل عمله.

ب- بيان العقار وفق ما ورد في طلب الحجز.

ج- شروط البيع والثمن الأساسي الذي حدده الخبير أو السماء والمصروفات.

د- بيان المحكمة التي سيتم أمامها البيع ويوم المزايدة وساعتها.

ويجوز للحاجز والمدين والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذناً من قاضي البيوع بنشر إعلانات أخرى عن البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام بسبب أهمية العقار أو طبيعته أو لغير ذلك من الظروف، ولا يترتب على زيادة النشر تأخير البيع بأي حال، ولا يجوز التظلم من أمر القاضي ف هذا الشأن)[2]

ومن خلال مفاد أحكام المواد آنفة الذكر يتبين لنا أن التمهيد لبيع العقار أو الأموال غير المنقولة المحجوزة تحدث وفقاً للتشريع الكويتي على النحو التالي:[3]

1) إحالة ملف التنفيذ إلى المحكمةبعد التأشير في السجل العقاري بتوقيع الحجز وإعلانه وفقاً للمادة (265) من قانون المرافعات، حيث تقوم إدارة التنفيذ بغحالة ملف الحجز إلى المحكمة الكلية التي بحصل بيع العقار المحجوز عليه فيها طبقاً للمادة (266) من القانون المذكور،

---

[1] يراجع في ذلك المادة (84) من قانون التنفيذ آنف الذكر

- د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق ص223 ، 224
- شوشاري – مرجع سابق – ص243:245
- أ.د. عباس العبودي – مرجع سابق – ص128

[2] المادة (266) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

[3] المادة (267) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

ويجب أن يشتمل الملف المشار إليه على محضر الحجز المنصوص عليه بالمادة (264) من ذات القانون المشار إليه.

2) التحديد النهائي للثمن الأساسي للعقار المحجوز عليه حيث يتم هذا التحديد بواسطة احد الخبراء أو السماسرة المجازين – يعينه قاضي البيوع – ويقوم الخبير أو السمسار الذي تم تعيينه من قبل قاضي البيوع بعرض العقار المحجوز عليه للبيع خارج المحكمة لمعرفة ثمنه، وعلى الخبير أو السمسار انجاز مهمته خلال مدة لا تتجاوز شهر ولا تقل عن خمسة عشر يوماً.

3) الإعلان العام عن البيع حيث يقوم قلم الكتاب من تلقاء نفسه أو بإذن من قاضي البيوع بهذا الإعلان، وذلك قبل اليوم المحدد للبيع بمدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً ولا تتجاوز ثلاثين يوماً عن طريق النشر في الجريدة الرسمية وصحيفة أو أكثر من الصحف اليومية حسبما يراه قاضي البيوع مناسباً، ويجب أن يشتمل هذا الإعلان على البيانات المنصوص عليها بالمادة (1/268- أ ، ب ، ج ، د) من قانون المرافعات المدنية والتجارية والتي أسلفنا بيانها.

4) زيادة وسائل النشر حيث قد يكون من الملائم زيادة إجراءات الإعلان عن بيع العقار المحجوز عن طريق نشره بأكثر من إعلان في أكثر من صحيفة يومية ووسائل الأعلام الأخرى (المرئية والمسموعة)ويحدث ذلك غالباً إذا كان العقار (الأموال غير المنقولة) ذات قيمة كبيرة أو غير ذلك من الظروف التي يقدرها قاضي البيوع، وعليه خول القانون قاضي البيوع بناء على طلب الحاجز والمدين والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أصدر أمر بنشر إعلانات أخرى عن البيع طبقاً لنص المادة (2/268) مع ملاحظة أن الأمر الذي يصدر من قاضي البيوع على النحو آنف الذكر لا يجوز التظلم منه، والقيد الوحيد على سلطة قاضي البيوع في هذا الشأن هو ألا يترتب على طلب زيادة النشر التأخير في البيع.[1]

[1] المادة (268) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

- **بطلان الإعلان عن البيع:**

نصت المادة (1/271) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي على أنه (يجب على ذوي الشأن إبداء أوجه البطلان في الإعلان المنصوص عليه في المادتين 266 و 268 بتقرير في إدارة كتاب المحكمة الكلية قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها).

ويتبين لنا من خلال مفاد أحكام الفقرة الأولى من المادة (271) آنفة الذكر أن الحكم الوارد بها يتعلق بالجوانب الشكلية لتقديم أوجه الإعلان المتعلقة بالإعلان عن البيع سواء لبطلان الإخبار المنصوص عليه بالمادة (266) من القانون المذكور، أو لبطلان الإعلان العام المنصوص عليه بالمادة (268) من القانون المشار إليه.

حيث إستلزم المشرع الكويتي إبداء وجه البطلان بتقرير في إدارة كتاب المحكمة قبل الجلسة المحددة لنظر البيع بثلاثة أيام على الأول، ورتب المشرع على عدم مراعاة هذا الإجراء (السقوط) كجزاء لمخالفة أحكامه، وقد إستلزم المشرع هذا الإجراء حتى يتسنى للخصوم والمحكمة الإستعداد لنظر النزاع والفصل فيه في الجلسة الأولى، وعلى ذلك فإنه إذا قدم طلب البطلان في الميعاد والشكل المحددين لعى النمو سالف الذكر فإنه يكون مقبولاً شكلاً، اما قبوله من الناحية الموضوعية يتوقف على تقدير قاضي البيوع لمدى أثر تخلف الإجراء الناقص من إجراءات الإعلان الخاص أو الإعلان العام السالف بيانهما على تحقق الغاية من الإجراء طبقاً لأحكام القواعد العامة في البطلان.

وترتيباً على ما تقدم فإنه إذا تم الحكم من قاضي البيوع في طلب إجراءات بطلان الإعلان ففي هذه الحالة يجب عليه وفقاً لأحكام المادة (2/271) من قانون المرافعات تأجيل البيع إلى يوم أخر يحدده ويأمر بإعادة إجراءات الإعلان، أما إذا تم الحكم برفلض طلب البطلان والإستمرار في إجراءات المزايدة على الفور وفقاً للمادة (3/271) من القانون المذكور ويكون الحكم الصادر من قاضي البيوع في أوجه بطلان إجراءات الإعلان عن البيع يصدر في اليوم المحدد للبيع قبل إفتتاح المزايدة ولا يجوز الطعن في هذا الحكم بأي طريق من طرق الطعن.

ويرى البعض أنه يتعين على قاضي البيوع بشأن ما تقدم التفرقة بين أمرين الأول منهما هو إغفال القيام بكافة إجراءات الإعلان وفي هذه الحالة يجب على قاضي البيوع أن يحكم بتأجيل البيع ولو

من تلقاء نفسه حتى تتم هذه الإجراءات، والامر الثاني هو حالة عدم تضمن الإعلان البيانات المنصوص عليها في المادة (270) مرافعات وفي هذه الحالة لا يحكم قاضي البيوع من تلقاء نفسه ببطلان إجراءات الإعلان بل يجب أن بتمسك به أحد أصحاب الشأن، ولا يتقرر البطلان إلا بعد صدور حكم بذلك إذا رأى قاضي البيوع أن الطلب مقبول شكلاص وموضوعاً. [1]

ويعتقد الباحث في صحة الرأي آنف الذكر ويتفق في ذلك مع الأستاذ الدكتور/ عزمي عبد الفتاح، والدكتور/ مساعد العنزي، لاسيما وأن هذا الرأي يتفق مع الدور الإيجابي الذي يقوم بمباشرته قاضي البيوع في إجراءات التنفيذ الجبري على النحو الذي سلف بيانه أعلاه.[2]

[1] أ.د/ عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – ص346.

[2] للمزيد من التفاصيل – يراجع في ذلك د/فتحي والي – التنفيذ الجبري في القانون الكويتي – مرجع سابق – ص236 ، 237.

- أ.د. عزمي عبد الفتاح عطيه، د. مساعد العنزي- قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات الكويتي – الكتاب الثاني – مرجع سابق – ص345.
- د. فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص197 ، 198.

المطلب الثاني

مرحلة بيع الأموال غير المنقولة بالمزايدة

أولاً : الوضــع في الأردن:

سبق وأن تحدثنا في المطلب الأول من هذا المبحث من الدراسة عن مرحلة الإعداد لبيع الأموال غير المنقولة، وبعد انتهاء المرحلة التمهيدية المشار إليها تصبح تلك الأموال في المرحلة التالية لطرحها للبيع عن طريق المزاد العلني والتي تسمى بمرحلة البيع بالمزايدة، وفي هذه المرحلة يجب إتباع الإجراءات الدقيقة والتي يتعين على إدارة التنفيذ القيام بها وفقاً لمتطلبات متتالية يجب أن تتموفقاً لأحكام القانون، لاسيما وأن ثمة أي عيب يشوب أي إجراء من تلك الإجراءات قد يترتب عليه إبطال معاملة البيع بعد الإحالة القطعية وحتى بعد تسجيل المال غير المنقول بإسم المحال عليه البيع بالمزاد.

وقد إعتمد المشرع الأردني بموجب أحكام المادة (81) من قانون التنفيذ مكان وجود المال غير المنقول في منطقة دائرة التنفيذ التابعة لمحكمة البداية كمعيار لدائرة التنفيذ المختصة،[1] ، وأن القانون قد أجاز لدائرة التنفيذ أن تنيب دائرة المحل الموجود فيها المال غير المنقول بإجراء معاملة المزايدة إذا إقتضى امر تنفيذ السند إتخاذ تدابير خارج منطقة دائرة التنفيذ التي قام الدائن بمباشرة إجراءات التنفيذ أمامها.[2]

- **الإعلان عن بيع المال غير المنقول بالمزاد العلني والإحالة المؤقتة:**

نصت المادة (83) من قانون التنفيذ على أنه:

أ- يعلن عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات الدائرة وعلى باب المحل المحجوز.

---

[1] د. محمود محمد الكيلاني – موسوعة القضاء المدني – قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ – المجلد الرابع – دار الثقافة للنشر والتوزيع 2013- ص295.

[2] يراجع في ذلك المادة (81) من قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007.

ب- يجب أن يشمل الإعلان جميع أوصاف المال غير المنقول المحققة عند وضع اليد مع أسماء الطرفين والوقت المحدد للمزايدة توشروط البيع والإشتراك فيها.[1]

كما نصت المادة (84) من القانون آنف الذكر على أنه:

أ- يعتبر إفتتاح المزايدة من اليوم التالي لتاريخ الإعلان ولمدة ثلاثين يوماً وعلى الراغبين في المشاركة الدخول في المزايدة أن يراجعوا الدائرة بعد دفع عربون بواقع عشرة بالمائة من القيمة المقدرة عند وضع اليد.

ب- بإنقضاء الثلاثين يوماً المشار إليها في الفقرة (أ) من هذه المادة يحال المبيع إحالة مؤقتة على الطالب من المزايدين بالبدل الأعلى ويدرج ذلك في قائمة المزايدة ويصادق عليه.[2]

ولربط أوصال الدراسة المتعلقة بموضوع بيع الأموال غير المنقولة بالمزايدة فإننا نذكر هنا وقبل التطرق للحديث عن أحكام المادتين السالف بيانهما بما سبق وأن ذكرناه بالمطلب السابق عند تحدثنا عن مرحلة الاعداد لبيع الأموال غير المنقولة وفقاً للوضع الأردني بأنه بعد إتمام معاملة وضع اليد على الأموال غير المنقولة المحجوزة والمقرر بيعها بالمزايدة العلنية يجري الإعلان عن تلك الأموال بعد إعداد قائمة شروط البيع في صحيفة محلية وفي لوحة إعلانات دائرة التنفيذ وعلى باب المحل المحجوز وفي أي محل يزدحم فيه الناس أو بأي طريقة أخرى تراها دائرة التنفيذ بأن هذه الأموال مطروحة للمزايدة لمدة ثلاثين يوماً من تاريخ نشر الإعلان، وعلى أثر ذلك ووفقاً للمادة (80) من قانون التنفيذ يتم تحديد موعد للبيع بعد صدور قرار من رئيس دائرة التنفيذ بالمباشرة فيه على أن يدون في المحضر بأن جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح.

وبمقتضى أحكام المادة (83) من قانون التنفيذ فقد الزم القانون دائرة التنفيذ بضرورة الإعلان عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات دائرة التنفيذ وعلى باب محل الأموال غير المنقولة المحجوزة، كما أوجبت تلك المادة أن يشتمل هذا الإعلان على جميع أوصاف المال غير المنقول المحققة عند وضع اليد مع أسماء الطرفين والوقت المحدد للمزايدة وشروط المبيع والإشتراك فيها، ويعتقد الباحث في صحة الرأي

---

[1] المادة (83) من قانون التنفيذ.
[2] المادة (84) من قانون التنفيذ.

الذي إنتهى إليه الأستاذ الدكتور/ عباس العبودي بأن الغاية من إعلان وضع العقار بالمزاد العلني تتمثل في تعيين الأموال غير المنقولة بصورة واضحة حتى يتسنى للراغب في الشراء معرفة الحالة الحقيقية لتلك الأموال لكي يكون على بينه من الأمر قبل إقدامه على الإشتراك في المزايدة.[1]

وتعتبر مفتوحة من تاريخ الإعلان المنصوص عليه بالمادة (83) من ذات القانون، وبالتالي يكون على الراغبين بالإشتراك فيها أن يقوموا بمراجعة دائرة التنفيذ للمشاركة في تلك المزايدة بشرط أن يقوم كل شخص يرغب في الدخول فيها بدفع عربوناً قدره (10%) من القيمة المقدرة للمال غير المنقول عند وضع اليد على تلك الأموال المطروحة للمزايدة.

وتبقى المزايدة مفتوحة على النحو سالف الذكر لمدة ثلاثين يوماً وبإنقضاء تلك المدة يحال المبيع إحالة مؤقتة إلى الطالب بالبدل الاكثر من المزايدين الذين قاموا بالإشتراك ويتم إدراج ذلك في قائمة المزايدة ويصدق عليه مأمور التنفيذ ويعرض الامر بعد ذلك على رئيس التنفيذ، إلا أن المشرع الأردني لم ينص على إعفاء الدائن من دفع العربون آنف الذكر عند إشتراكه في المزايدة وهذا يعتبر غفوة من المشرع الذي نص في المادة (94) من قانون التنفيذ على إعفاء الدائن – إذا أحيل عليه العقار – من دفع الثمن كله أو بعضه مراعاة لمقدار دينه ومرتبته حيث كان من الأجدر بالمشرع الأردني من باب أولى أن يورد نصاً يعفي بموجبه الدائن من دفع هذا العربون بقرار يصدر عن رئيس التنفيذ إذا كان مقدار الدين المستحق لهذا الدائن ومرتبته يبرران ذلك.

ويتلاحظ لنا أيضا أن المشرع الأردني لم يشير في قانون التنفيذ إلى وجوب تنظيم محضر بالمزايدة، ولكنه أشار فقط إلى قائمة المزايدة ومصادقة مأمور التنفيذ عليها وعرضها بعد ذلك على رئيس التنفيذ على الرغم من ضرورة إيراد نص يلزم مأمور التنفيذ بوجوب تنظيم محضر بالمزايدة حتى يتمكن الشخص الراغب في الشراء من العلم والبينة بالمبيع، وذلك فضلاً عن عدم إتخاذ ذلك وسيلة لفسخ البيع بسبب الجهالة التي قد يدعيها مستقبلاً .[2]

ويجوز للدائن الدخول في المزاد بغرض إستيفاء الدين المستحق له، وإذا كان الدائن (شركة) فلا يجوز لهاتملك العقار إلا بعد موافقة مجلس الوزراء، وينطبق ذلك على البنوك وفقاً للمادة

[1] المادة (84) من قانون التنفيذ
[2] شوشاري – مرجع سابق – ص243.

(48/ب) من قانون البنوك رقم 28 لسنة 2000، إلا أنه يحق له تملك العقار وفاءاً لدينه سواء كان هذا العقار تأميناً للدين أم غير ذلك نظراً لعمومية وإطلاق نص المادة المذكورة.[1]

وبعد الإنتهاء من إجراء إعلان البيع والذي تضمن اوصاف المال غير المنقول الوارد في محضر معاملة وضع اليد على نحو يشتمل على أسماء الطرفين، والوقت المحدد للمزايدة، وشروط البيع والإشتراك فيها، والإشارة فيه أن مدة هذا الإعلان بالبيع ثلاثين يوماً تلى اليوم الذي تم فيه، وأن على الراغبين في الشراء عليهم مراجعة دائرة التنفيذ للمزايدة ودفع (10%) من القيمة المقدرة عند وضع اليد، وعلى ذلك يتم تنظيم قائمة بالمزايدين ويدون فيها والمبلغ الذي يعرضه ثمناً للعقار وأنه قام بدفع (10%)من القيمة المقدرة، وبإنتهاء مدة الثلاثين يوماً المقررة بالمادة (84/أ) من قانون التنفيذ يحال العقار على طالب الشراء من المزايدين بالبدل الأعلى إحالة مؤقتة ويصادق على قلمة المزايدة من مأمور التنفيذ وتعرض على رئيس التنفيذ وفقاً للمادة (84/ب) من القانون آنف الذكر.[2]

- **إعلان البيع والإحالة القطعية:**

ما زال قانون التنفيذ الأردني يأخذ بنوعين من الإحالة بشأن بيع العقار المحجوز بالمزاد العلني، النوع الأول منهما يسمى (بالإحالة المؤقتة) والتي أسلفنا بيانها على النحو آنف الذكر وتكون المزايدة فيها لمدة ثلاثين يوماً تبدأ من تاريخ الاعلان عن البيع وذلك وفقاً للمادة (84/أ) من قانون التنفيذ، أما الإحالة الثانية والتي أسماها المشرع (بالإحالة القطعية) فقد نصت عليها المادة (85/ب) من القانون آنف الذكر.[3]

ومن خلال ما تقدم يتبين لنا أن إحالة العقار على المزايد إحالة مؤقتة لا يعني أن إجراءات بيع الاموال غير المنقولة بالمزاد العلني قد إكتملت إذ يتعين ان يعاد الإعلان عن طرح هذا المال غير المنقول لبيع بالمزاد العلني مرة ثانية ولمدة خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان الأول وذلك وفقاً للمادة (85) من قانون التنفيذ التي نصت على أنه:

---

[1] أ.د عباس العبودي – مرجع سابق – ص127
[2] شوشاري – مرجع سابق – ص244
[3] الكيلاني – مرجع سابق – ص295 ، 296.

أ) بعد الإحالة المؤقتة يعلن عن طرح العقار للبيع بالمزاد العلني لمرة ثانية ولمدة خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان الذي يتضمن بدل المزاد في الإحالة المؤقتة والجهة التي أحيل عليها العقار، ويعتبر إفتتاح المزايدة من اليوم التالي للإعلان وعلى من يرغب في الدخول فيها أن يدفع عربون بواقع عشرة بالمائة من القيمة المقدرة عند وضع اليد.

ب) بعد إنقضاء المدة المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة تجري المزايدة العلنية بين الطالبين الموجودين ثم يقرر الرئيس الإحالة القطعية للمشتري الذي تقدم بالبدل الأعلى.[1]

وبمقتضى نص المادة (86) من قانون التنفيذ فإنه إذا ظهر أن بدل مزاد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص بمقدار (25%) عن قيمتها المقدرة عند وضع اليد ففي هذه الحالة يتعين على رئيس التنفيذ أن يعيد طرح هذه الأموال غير المنقولة في المزاد العلني ولمدة ثلاثينيوماً ولمرة واحدة ثم يقرر الإحالة القطعية للمزاد بالبدل الأعلى.[2]

ووفقاً لأحكام المادة (87) من القانون آنف الذكر يتعين على مأمور التنفيذ فور صدور قرار الإحالة القطعية على النحو المبين بالمادة (86) أن يقوم بنشر هذا القرار (الإحالة القطعية) في صحيفة يومية واحدة وعلى لوحة إعلانات دائرة التنفيذ إعلاناً يشتمل على بيان الأموال غير المنقولة التي تمت إحالتها والثمن الذي أحيلت به ويبلغ المدين بذلك.[3]

- **الإحالة النهائية عن طريق الضم وتمديد المزايدة وتأخيرها:**

ونظراً لرغبة المشرع في إيجاد فرصة ثالثة لزيادة ثمن الأموال غير المنقولة وما قد يترتب على تلك الزيادة من استفادة للمدين وللدائن الحاجز وجميع الدائنين المشتركين في إجراءات المزايدة فإنه لم يعتبر الإحالة القطعية بيعاً نهائياً[4]،ولذلك أجازت المادة (88) من قانون التنفيذ قبول الضم

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق –ص224
[2] المادة (85) من قانون التنفيذ
[3] يراجع في ذلك المادة (86) من قانون التنفيذ
[4] يراجع في ذلك المادة (87) من قانون التنفيذ

لمن يرغب بشراء الأموال غير المنقولة بثمن لا يقل عن (10%)وفقاً للطريقة والشروط المحددة بتلك المادة.[1]

وبمقتضى أحكام المادة (89) من قانون التنفيذ يتولى مأمور التنفيذ الإعلان عن البيع المنصوص عليه بالمادة (88) آنفة الذكر على أن يشتمل هذا الإعلان على أسم الشخص الذي قام بعرض الزيادة ولقبه ومهنته ومواطنه ومقدار الثمن المعروض بالإضافة للبيانات التي اشتمل عليها إعلان البيع الأول، وتطبق بشأن الإعلان عن هذا البيع أحكام البيع الواردة في قانون التنفيذ دون التقيد بالموعد الوارد فيها.[2]

ووفقاً لأحكام المادتين (90 ، 91) من القانون آنف الذكر تجرى المزايدة الجديدة الموضحة أعلاه وتقرر الإحالةطبقاً للأحكام المقررة في شأن البيع الأول على النحو الذي أسلفنا بيانه في هذا المطلب من الدراسة، وإذا إنقضت مدة الخمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان من المزايدة والمنصوص عليه بالمادة (85) من هذا القانون ولم يتقدم ثمة شخص أخر جديد بعرض (10%) يصدر رئيس التنفيذ قرار بالإحالة القطعية على ذات الشخص الذي تمت الإحالة الأولى عليه وبالشروط ذاتها[3]، إلا أنه يبقى للمدين حق إيداع مبلغ من المال يكفي لوفاء الديون والفوائد والنفقات التي من أجلها تم طرح الأموال غير المنقولة للبيع بالمزاد العلني وذلك خلال خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإحالة القطعية السالف الإشارة إليها بحيث يقرر رئيس التنفيذ إلغاء تلك الإحالة وكافة الإجراءات التي تمت بشأنها إذا قام المدين بدفع المبلغ على النحو سالف الذكر، والمنصوص عليه بالمادة (92) من قانون التنفيذ[4]، ويعتبر ذلك هو الإنذار الأخير للمدين بدفع الثمن.

---

[1] أ.د. عباس العبودي – مرجع سابق – ص132.
[2] المادة (88) من قانون التنفيذ والتي نصت على أنه:
أ- لكل شخص غير ممنوع من المزايدة أن يزيد على الثمن خلال العشرة أيام التالية لنشر الإحالة، بشرط أن لا تقل هذه الزيادة عن عشرة بالمائة من الثمن.
ب- يودع المزايد في صندوق دائرة التنفيذ (10%) من الثمن الجديد ويعين في المحضر موعداً جديداً للمزايدة على أن لا يتجاوز خمسة عشر يوماً .
ت- إذا قدمت عروض عدة بالزيادة يؤخذ بالعرض المشتمل على أعلى ثمن أو بالعرض الأول عند تساوي العروض.
ث- يكون عرض الزيادة باطلاً إذا لم تراع فيه أحكام قانون التنفيذ.
[3] يراجع في ذلك المادة (89) من قانون التنفيذ.
[4] يراجع في ذلك المادتين (90 ، 91) من قانون التنفيذ.

وفي حالة عدم إستطاعة المدين على دفع المبلغ آنف الذكر يتم تدوين الإحالة الأولى والإحالة القطعية في ذيل ورقة المزاد وفي محضر الملف، وعلى المحال عليه المزاد أن يبادر إلى دفع الثمن في دائرة التنفيذ خلال مدة لاتتجاوز عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن دائناً أعفاه قرار الإحالة من إيداع كل أو بعض الثمن، ثم يطلب مأمور التنفيذ تسجيل قرار الإحالة القطعية بعد دفع الثمن والنفقات، وعلى ذلك يحصل المحال عليه المزاد على كتاب من رئيس التنفيذ موجه إلى مدير تسجيل الأراضي المختص يأمره فيه أن ينقل ملكية العقار إلى المشترى (المزايد) والذي يترتب على تسجيل الأموال غير المنقولة بأسمه تطهير تلك الأموال من حقوق الإمتياز والتأمين والرهن والحجز على النحو الذي تنتقل معه هذه الحقوق إلى الثمن، وذلك وفقاً لأحكام المواد (93 ، 94 ، 95) من قانون التنفيذ.[1]

- **مسئولية المشترى المحال عليه الذي نكل عن الشراء:**

نظم المشرع الأردني مسئولية المشتري المحال عليه العقار في حالة إمتناعه عن تأدية بدل المزايدة بتمامة بعد المدة القانونية وهي عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية أو النهائية للعقار عليه بالمواد من (94) إلى (102) من قانون التنفيذ حيث يقضي مفاد أحكام هذه المواد بما يلي:

1) ذكرنا فيما تقدم بأنه وفقاً للمادة (94) من قانون التنفيذ بأنه يجب على المحال عليه أن يودع الثمن في دائرة التنفيذ خلال عشرة أيام من تاريخ الإحالة القطعية ما لم يكن الشخص المحل عليه دائناً وأعفاه قرار الإحالة من إيداع كل أو بعض هذا الثمن مراعاة لمقدار دينه ومرتبته وتسلم بعد ذلك صورة قرار الإحالة القطعية.[2]

2) وترتيباً على عدم وفاء المحال عليه بالإلتزامات المنصوص عليها بالمادة (94) من قانون التنفيذ آنفة الذكر أعلاه تقوم الدائرة بإخطاره بضرورة إلتزامه بالوفاء بتلك الإلتزامات خلال ثلاثة أيام وفقاً لشروط البيع، فإذا إنقضت هذه المدة ولم يقوم المحال عليه بالوفاء يجوز لمباشر إجراءات التنفيذ ولكل من كان طرفاً فيها أن يطلب إعادة البيع، وذلك وفقاً للمادة (97/أ،ب) من قانون التنفيذ.[3]

---

[1] يراجع في ذلك المادتين (92) من قانون التنفيذ.
[2] يراجع في ذلك المواد (93 حتى 95) من قانون التنفيذ.
[3] يراجع في ذلك المادتين (94) من قانون التنفيذ.

3) وبمقتضى المادة (97/د) من القانون آنف الذكر يقرر رئيس التنفيذ إعادة البيع ويعين تاريخ الجلسة التي يجري فيها، على أن لا تتجاوز مدة إجراء هذا البيع الخمسة عشر يوماً التالية لتاريخ صدور القرار.[1]

4) وعلى مأمور التنفيذ القيام بتبليغ قرار رئيس التنفيذ الصادر بإعادة البيع على النحو آنف الذكر على الفور إلى المشتري المتخلف وإلى الدائنين الذين أصبحوا طرفاً في الإجراءات وإلى المدين، كما يتولى مأمور التنفيذ الإعلان عن البيع الثاني والذي يجب أن يشتمل على ذات البيانات التي ذكرت في إعلان البيع الأول، وذلك وفقاً للمادة (98) من قانون التنفيذ.[2]

5) وبمقتضى أحكام المادة (99) من القانون آنف الذكر فإنه بعد التحقق من حصول التبليغ بإعادة البيع على النحو آنف الذكر تجري المزايدة، ويجب على من ينازع في قرار إعادة البيع أن يقوم بإبداء منازعته قبل الموعد المحدد للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط حقه فيها، وينظر رئيس التنفيذ في تلك المنازعات قبل إمتناع المزايدة ويفصل فيها على وجه السرعة.[3]

ويترتب على إجراءات المزايدة الجديدة آنفة الذكر النتيجتين التاليتين:

1) أن البيع يقع طبقاً للأحكام المقررة بشأن البيع الأول.

2) لا تقبل المزايدة من المشتري المتخلف ولو قدم كفلة ووفقاً لأحكام المادة (101) من قانون التنفيذ يلتزم المشتري المتخلف عن الشراء بما ينقص من ضمن العقار والفوائد ويشمل قرار الإحالة القطعية إلزامه بفرق الثمن إن وجد ولا يكون له حق في الزيادة حيث تصبح تلك الزيادة حقاً للمدين والدائن[4]، وبمقتضى المادة (102) فإنه لا يقبل عرض بزيادة (10%) بعد إعادة البيع على مسئولية المشتري المتخلف إذ كانت الإحالة قد سبقها عرض أخر بما يزيد على ذلك،[5]

---

[1] يراجع في ذلك المادتين (97/أ،ب) من قانون التنفيذ.
[2] يراجع في ذلك المادتين (97/د) من قانون التنفيذ.
[3] يراجع في ذلك المادتين (98) من قانون التنفيذ.
[4] يراجع في ذلك المادتين (99) من قانون التنفيذ.
[5] يراجع في ذلك المادتين (101) من قانون التنفيذ.

وعندما تجري المزايدة الجديدة التي أسلفنا بيانها على النحو آنف الذكر فإنه يمكن تصور الإحتمالات الآتية:[1]

1) قد يتساوى بدل المزايدة الجديدة ومصاريفها مع البدل الأول ومصاريفه، وفي هذه الحالة لا يتحمل المشتري الذي نكل عن الشراء شيئاً.
2) وقد يقل بدل المزايدة الجديدة ومصاريفها عن بدل البيع الأول ومصاريفه، وفي هذه الحالة يلتزم المشتري الذي نكل عن الشراء (المتخلف) الفرق الحاصل بين هذين البدلين وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة (101) من قانون التنفيذ.
3) وقد يزيد مجموع بدل المزايدة الجديدة ومصاريفها عن مجموع بدل البيع الأول ومصاريفه، وفي هذه الحالة لا يحق للمشتري المتخلف الحصول على تلك الزيادة لأن الحق فيها يصبح للمدين والدائن إعمالاً لأحكام المادة (101) من القانون آنف الذكر.
4) وفي حالة عدم تقدم راغب للشراء في المزايدة الجديدة لعد تأمينات المشتري المتخلف عائداً للمدين وتسلم الى الدائن محسوبة على دينه، ويعاد تقدير قيمة العقار ويعلن عن بيعه من جديد.

- **وقت إنتقال ملكية المال غير المنقول إلى المحال عليه (المزايد الأخير):**

لقد سبق وأن وضحنا أن قرار الإحالة القطعية أو النهائية هو خاتمة المطاف الذي يصبو إليه الدائنين وكل من يعد طرفاً في الإجراءات ومن له مصلحة في شراء تلك الأموال، كما تحدثنا عن المراحل التي تمر بها المزايدة والتي تنتهي بصدور قرار الإحالة في المزايدة من رئيس التنفيذ، ولكن هذا القرار لا يعد من القرارات الفاصلة في الخصومة بالمعنى الحقيقي للكلمة، وإنما يتولى إيقاع البيع لمن يرسو عليه المزاد بناء على رغبة المشترى في إتمام إجراءات المزايدة عند نزع ملكية العقار جبراً لمن صاحبه تحت إشراف القضاء ورقابته بغرض المحافظة على الثروة العقارية ورعاية مصالح أصحاب الشأن وضماناً لخلو الإجراءات من شوائب الأخطاء التي قد تؤدي إلى بطلانها، وعليه لا يعد قرار الإحالة القطعية حكماً بمعنى الكلمة وإنما هو قرار يصدر من رئيس التنفيذ بما له من سلطة ولائية.[2]

---

[1] يراجع في ذلك المادتين (102) من قانون التنفيذ.
[2] أ.د. عباس العبودي – مرجع سابق – ص135.

ونظراً لعدم نص قانون التنفيذ على الوقت الذي تنتقل فيه ملكية الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني إلى المشتري فإن ذلك يقتضي والحالة هذه الرجوع إلى أحكام القانون المدني والقوانين الخاصة ذات العلاقة للتوصل إلى معرفة وقت إنتقال ملكية تلك الأموال غير المنقولة إلى مشتريها بالمزاد العلني، ومن هذه النصوص ما لي:[1]

1) نص المادة (103) من القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976 والتي تنص على أنه (لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة ...، مع عدم الإخلال بالقوانين الأخرى).[2]
2) نص المادة (90) من القانون آنف الذكر والتي تنص على أن (ينعقد العقد بمجرد إرتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من أوضاع معينة لإنعقاد العقد).[3]
3) نص المادة (1/485) من القانون آنف الذكر والتي تنص على أن لا تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقض القانون أو الاتفاق بغير ذلك).[4]
4) نص المادة (1146) من القانون آنف الذكر والتي تنص على أن (تنتقل الملكية وغيرها من الحقوق العينية في المنقول والقضاء بالعقد متى استوفى أركانه وشروطه طبقاً لأحكام القانون).[5]
5) نص المادة (1148) من ذات القانون آنف الذكر والتي تنص على أنه (لا تنتقل الملكية ولا الحقوق العينية الأخرى بين المتعاقدين وفي حق الغير بالتسجيل وفقاً لأحكام القوانين الخاصة به).[6]

ومن خلال مفاد احكام المواد آنفة الذكر يتبين لنا أن ملكية العقار المبيع بالمزاد العلني لا تنتقل بإسم المحال عليه إلا بتسجيل قرار الإحالة القطعية في صحيفة العقار في مديرية تسجيل الأراضي المختصة لاسيما وأن نص المادة (103) من القانون المدني والذي يقضي بأن العقد في المزايدات يتم برسو المزايدة جاء مرتبط ومقيد بالمواد (90-485-1146-1148) من ذات القانون المذكور، ويؤيد ذلك ما جاء في ما جاء في القرار الصادر في تاريخ 1973/12/31 عن الديون الخاص

[1] د. مفلح عواد القضاة- مرجع سابق – ص229 وما بعدها
[2] المادة (103) من القانون المدني الأردني.
[3] المادة (90) من القانون المدني الأردني
[4] المادة (1/485) من القانون المدني الأردني
[5] المادة (1146) من القانون المدني الأردني
[6] المادة (1148) من القانون المدني الأردني

بتفسير القوانين برقم 30 لسنة 1973 والذي جاء به (إن معاملة بيع وفراغ الأموال غير المنقولة وفق قانون الإجراء لا تعتبر تامة بمجرد صدور قرار الإحالة القطعية بل لا بد من تنفيذ هذا القرار بإتمام المعاملة لدى دائرة تسجيل الأراضي)،[1]

كما قررت محكمة التمييز أن (بيع وفراغ الأموال غير المنقولة لا يتم إلا بدائرة التسجيل)[2].

وجدير بالذكر أن المشرع قد أجاز للمشتري بموجب أحكام المادة (105) من قانون التنفيذ طلب فسخ المزايدة واسترداد مادفعه إذا تعذر إتمام معاملة البيع والفراغ لسبب لا يدله فيه وذلك خلال ثلاثين يوماً من اليوم التالي لتاريخ صدور قرار الإحالة القطعية والحكمة من هذه المادة هي تفادي تضرر المشتري من جراء تأخر التسجيل، ونظراً إلى أن حق الفسخ قد منحه المشرع للمشتري فلا يقرر رئيس التنفيذ فسخ المزايدة لمجرد مرور معنى الثلاثين يوماً آنفة الذكر إلا إذا طلب المشتري هذا الفسخ، أما إذا كان المشتري هو المتسبب في التأخير فلا يحق له طلب فسخ المزايدة.[3]

وأياً كان سبب التأخير في إتمام معاملة البيع أو الفراغ فإذا قام المدين خلال خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإحالة القطعية بإيداع مبلغ يكفي لوفاء ديونه وفوائدها ونفقاتها للدائن او الدائنين الذين اشتركوا في الحجز والدائنين المقيدة حقوقهم، والمبلغ الذي صرفه المزايد بالعشر في إجراءات المزايدة ففي هه الحالة يقرر رئيس التنفيذ إلغاء الإحالة القطعية أو أي إجراءات تمت بشأنها، ولا يحق للمشتري في تلك الحالة أن يطالب بثمة تعويض عن أي ضرر لأن إلغاء الإحالة قد جرى على سند قانوني.[4]

ومن الآثار الهامة على تسجيل قرار الإحالة القطعية هو تطهير العقار المبيع من حقوق الإمتياز والرهن والحجز والتأمين حيث تنتقل هذه الحقوق إلى الثمن مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة، وذلك على سند من نص المادة (96) من قانون التنفيذ.

وباعتبار أن بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني لا يعد بيعاً بالممارسة وأن هذا المبيع الجبري يعتبر (عقداً)وفقاً للرأي الذي ترجمه،[5] فإن ذلك يتطلب منا التطرق إلى الحديث عن التكييف

[1] القرار رقم 30 لسنة 1973 الصادر بتاريخ 1973/12/3 – المنشور على الصفحة (2468) من عدد الجريدة الرسمية
[2] تمييز حقوق (2000/736) – منشور بالمجلة القضائية – العدد (5) لسنة 2000 – ص340 – مشار إلأيه بمؤلف شوشاري – مرجع سابق – ص258.
[3] يراجع في ذلك المادة (5) من قانون التنفيذ الأردني.
[4] يراجع في ذلك المادة (92) من قانون التنفيذ.
[5] يراجع في ذلك المادة (96) من قانون التنفيذ

القانوني للإيجاب والقبول في معاملة بيع الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني، وعلى ذلك نصت المادة (103) من القانون المدني بأنه (لا يتم العقد في المزايدات إلا برسو المزايدة، ويسقط العطاء بعطاء يزيد عليه ولو وقع باطلاً وإبقفال المزايدة دون أن ترسو على أحد، وذلك مع عدم الإخلال بأحكام القوانين الأخرى.[1]

ومن خلال مفاد أحكام المادة آنفة الذكر فإن الإعلان عن طرح الأموال غير المنقولة للبيع بالمزاد العلني لا يعتبر إيجاباً بل يعتبر دعوة إلى التعاقد عن طريق التقدم بعطاء حيث يعتبر تقدم المشتري بعطائه هو الإيجاب أما القبول فلا يتم إلا برسو المزاد على من يرسو عليه.

وقد يشترط من يطرح بيع الأموال غير المنقولة في المزاد صراحة أن له حق الخيار بلا قيد في قبول أي عطاء أو رفضه وفي هذه الحالة يكون هذا الشرط صحيحاً.[2]

وترتيباً على ما تقدم لا يعتبر طرح الأموال غير المنقولة للبيع بالمزاد العلني إيجاباً كما لا يعتبر التقدم بالعطاء، أما القبول فلا يتم إلا برسو المزاد على من يرسو عليه، ويترتب على ذلك جواز الرجوع فيه قبل إرساء المزاد.

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص231
[2] المادة (103) من القانون المدني.

ثانياً: الوضع في دولة الكويت:

1) جلسة المزايدة:

نشير بداية إلى أن التنظيم الكويتي لاجراءات قانون بيع الأموال غير المنقولة (العقار) لا يعرف نظام إيداع قائمة شروط البيع المنصوص عليه في النظام الأردني، حيث نصت المادة (273) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي على أن (يتولى قاضي البيوع في اليوم المعين للبيع إجراء المزايدة، ولا يجوز البدء في إجرائها إلا بعد التحقيق من صيرورة الحكم المنفذ بمقتضاها نهائياً – وتبدأ المزايدة في جلسة البيع بمناداة من تندبه إدارة التنفيذ، فإذا لم يتقدم مشتر في جلسة البيع يحكم القاضي بتأجيل البيع مع نقص نسبة من الثمن الأساسي لا تزيد على العشر مرة بعد مرة كلما إقتضى الحال ذلك، أما إذا تقدم مشتر أو أكثر في جلسة البيع فيعتمد القاضي في الجلسة فوراً أكبر عطاء ويعتبر العقار الذي لا يزاد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة).[1]

ومن خلال مفاد أحكام المادة آنفة الذكر يتبين لنا أن بيع الأموال غير المنقولة (العقار) بالمزاد العلني في دولة الكويت يجري دون حاجة لتقديم طلب جديد من الدائن الحاجز، ويتم إجرائه بمعرفة قاضي لبيوع وهو من يندب لذلك من قضاة المحكمة الكلية وفقاً للمادة (267) مرافعات، وذلك بعد التأكد من صيرورة الحكم الذي يتم البيع نفاذاً له نهائياً، ويجري هذا البيع بحسب الأصل في اليوم المحدد له والذي تم الإعلان عن إجراء البيع فيه، وتبدأ المزايدة بمناداة مأمور التنفيذ على الثمن الأساسي الذي حدده السمسار مع المصروفات المتعلقة بعرض العقار للبيع خارج المحكمة، ويجوز للقاضي تأجيل البيع إذا لم يتقدم مشتري للمزايدة أو حدوث خطأ في الإعلان عن البيع بما لا يحقق الغرض منه، وفي هذه الحالة يجوز للقاضي تأجيل البيع مع إنقاص نسبة من الثمن الأساسي لا تزيد عن العشر مرة بعد مرة كلما أقتضى الحال ذلك، وفي كل مرة يجب مراعاة الإعلان عن البيع في اليوم الجديد، والذي لا يخرج فيه مصير المزايدة عن أحد أمرين:[2]

الأول: أن لا يتقدم أحد لشراء العقار ولو بالثمن الأساسي وعندئذ لا يحكم القاضي بالبيع ولكنه يقضي بتأجيله إلى جلسة أخرى.

الثاني: أن يتقدم أحد للشراء بالثمن الأساسي أو أن يتقدم مشترون يزايدون على هذا الثمن، وعندئذ يأمر القاضي برسو المزاد لصالح المشتري الذي لم يزايد عليه غيره خلال مدة خمسة دقائق، فإذا

[1] د. عبد الرازق السنهوري – مرجع سابق – بند 115 – ص226.
[2] المادة (273) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

زاد أحد على صاحب العطاء خلال تلك المدة (5 دقائق) سقط العطاء السابق حيث يؤدي العرض الأكبر قيمة إلى سقوط العرض الأقل قيمة السابق عليه بمجرد تقديمه ولو حكم بعد ذلك ببطلانه هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإنه لا يجوز لصاحب العرض الأكبر أن يتمسك ببطلان العرض السابق كأساس لبطلان عرضه الأكبر حيث يعتبر هذا العرض صحيحاً ولو كان العرض السابق عليه باطلاً .[1]

ووفقاً لأحكام المادة (274) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي يجب على من تم إعتماد عطائه أن يودع كامل الثمن والمصروفات ورسوم التسجيل أثناء الجلسة وبمجرد هذا الإيداع يحكم القاضي برسو المزاد عليه، وفي حالة عدم تمكنه من إيداع كامل الثمن يودع خمس هذا الثمن وفي هذه الحالة يؤجل القاضي البيع، فإذا لم يودع كامل الثمن أو الخمس أعيدت المزايدة في نفس الجلسة على ذمته وعلى أساس الثمن الذي عرضه، وإذا دفع الخمس وأودع الباقي في الجلسة التي أجل إليها البيع حكم القاضي برسم المزاد عليه إلا إذا تقدم في تلك الجلسة (الثانية مشتري أخر بزيادة (10%)مصحوباً بإيداع كامل الثمن، وفي هذه الحالة تعاد المزايدة في نفس الجلسة على أساس الثمن الجديد، ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تشتمل شروط البيع على ما يخالف ما جاء بنص تلك المادة.[2]

2) حكم مرسى المزاد:

وفقاً لمفاد أحكام المادة (276) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي يتم البيع الجبري للأموال غير المنقولة بقرار من قاضي البيوع ويسمي هذا القرار بحكم مرسي المزاد والذي يقضي ببيع تلك الأموال غير المنقولة لشخص معين يسمى الراسي عليه المزاد، ويتخذ الحكم آنف الذكر الشكل العادي للأحكام القضائية وإن كان لا يلزم فيه ذكر ثمة أسباب، إلا أنه يجب أن يشتمل وفضلاً عن ديباجة الحكم على صورة من محضر الحجز، وبيان بالإجراءات التي تم إتباعها في الاعلان عن البيع، وصورة من محضر جلسة البيع، وأمر للمدين أو الحائز أو الكفيل العيني بتسليم العقار للشخص الذي رسى عليه المزاد بموجب هذا الحكم، ويجب إيداع نسخة الحكم الأصلية في ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره، مع ملاحظة أنه لا يتم إعلان ذلك الحكم بل يجري تنفيذه جبراً بتكليف المدين أو الحائز أو الكفيل العيني أو الحارس حسب الأحوال بالحضور

---

[1] فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص199.
- فتحي والي – مرجع سابق – ص238.

[2] يراجع في ذلك المادة (274) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

في مكان التسليم في اليوم والساعة المحددين لإجرائه على أن يحصل الإعلان بذلك قبل اليوم المعين للتسليم بيومين على الأقل.[1]

- **حالات الطعن بالإستئناف في حكم رسو المزاد:**

حددت المادة (277) من قانون المرافعات المدنية والتجارية ثلاث حالات يجوز فيها الطعن بالإستئناف في حكم رسو المزاد حيث تتمثل تلك الحالات فيما يلي:

أ) إذا كان هناك عيب في إجراءات المزايدة السابقة على صدور الحكم، كرسو المزاد على شخص رغم تقديم عطاء من شخص أخر قبل فوات مدة الخمس دقائق أو كحصول المزايدة في جلسة غير علنية.

ب) إذا كان هناك عيب في شكل الحكم كأن يغفل ذكر اسم القاضي الذي أصدره في ديباجته، أو إغفال ذكر بيان من البيانات الضرورية الأحكام.

ج)صدور الحكم دون وقف الإجراءات في حالة يكون فيها وقف البيع وجوبياً بنص القانون كإجراء المزايدة ورسو المزاد بناء على حكم رغم عدم صيرورته نهائياً.

ووفقاً للفقرة الأخيرة من المادة آنفة الذكر فإن موعد الطعن بالاستئناف في الحالات الثلاثة آنفة الذكر هو سبعة أيام من تاريخ النطق بالحكم،[2] وذلك على خلاف القاعدة العامة المقررة لمواعيد الإستئناف بنص المادة (141) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي التي قضي بان ميعاد الإستئناف ثلاثين يوماً، وخمسة عشر يوماً في المسائل المستعجلة تبدأ في الحالتين من تاريخ النطق بالحكم.[3]

---

[1] يراجع في ذلك المادة (275) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي
[2] يراجع في ذلك المادة (277) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي
[3] يراجع في ذلك المادة (141) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

- **تسجيل حكم مرسى المزاد:**

وفقاً لأحكام المادة (278) من قاون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي فإنه يجب على إدارة كتاب المحكمة الكلية بناء على طلب ذي الشأن أن تطلب من إدارة التسجيل العقاري والتوثيق تسجيل حكم مرسى المزاد بعد قيام من حكم برسو المزاد عليه بإيداع كامل الثمن ما لم يكن قد أعفى من الإيداع، ويتبع في تسجيل هذا الحكم القواعد المقررة في قانون التسجيل العقاري.

وإذا حكم برسو مزاد العقار علىحائزه فلا يكون تسجيل هذا الحكم واجباً وإنما يؤشر به في هامش تسجيل السند الذي تملك العقار بمقتضاه.

ويترتب على هذا التسجيل أو التأشير تطهير العقار المبيع من حقوق الإمتياز والرهون الرسمية والحيازية التي تم إعلان أصحابها وفقاً للمادة (2/265) مرافعات، ولا يبقى لهم سوى حقهم في الثمن.

ثالثاً: أوجه الإختلاف بين الوضعين الأردني والكويتي:

1) من حيث تحديد شروط البيع فإنه وفقاً للمادة (76/أ) من قانون التنفيذ الأردني على المأمور بعد إجراء معاملة وضع اليد أن ينظم بناء على طلب أي من ذوي الشأن أو المحكوم عليه قائمة بشروط البيع ويضمها إلى ملف القضية، وذلك على خلاف المادة (263) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والتي تقضي بأن يتقدم الدائن بطلب الحجز على العقار الى إدارة التنفيذ على أن يتضمن بيانات معينة منها شروط البيع.

2) ومن حيث تحديد موعد بيع العقار فإنه وفقاً للمادة (80) من قانون التنفيذ الأردني يتم تجديد موعد للبيع يعد صدور قرار من الرئيس للمباشرة فيه على أن يدون في المحضر بأن جميع الإجراءات القانونية التي تسبق البيع قد تمت بشكل صحيح، وذلك على خلاف المادة (263) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتية والتي تجيز للدائن أن يقوم بتجديد شروط البيع ومن هذه الشروط بطبيعة الحال تحديد موعد بيع العقار.

3) ومن حيث الإختصاص يتولى البيع وإجراءاته والمزايدة فإنه وفقاً للمادة (81) من قانون التنفيذ الأردني تتولى إدارة التنفيذ التابعة لمحكمة البداية التي يوجد في منطقة إختصاصها

المال غير المنقول أمر المزايدة عليه، ووفقاً للمادة (83/أ) من ذات القانون آنف الذكر يعلن عن وضع العقار للبيع بالمزاد العلني بصحيفة يومية واحدة وتعلق نسخة من الإعلان على لوحة إعلانات الدائرة وعلى باب المحل المحجوز، وذلك على خلاف الوضع في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والذي نوجزه فيما يلي:

حسب المادة (266) مرافعات كويتي تحيل إدارة التنفيذ ملف التنيفذ إلى المحكمة الكلية فور إجراء الإعلانات المشار إليها في المادة السابقة، وتعلن إدارة الكتاب عن البيع قبل اليوم المحدد لإجرائه بمدة لا تزيد على ثلاثين يوماًولا تقل عن خمسة عشر يوماً بالنشر في الجريدة الرسمية وصحيفة أو أكثر من الصحف اليومية حسبما يراه قاضي البيوع، ويعين الأخير (قاضي البيوع) قبل الإعلان عن البيع خبيراً أو أكثر لتقدير ثمن العقار خلال مدة لا تزيد على ثلاثين يوماً ولا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ التكليف من قبل القاضي آنف الذكر.

وحسب المادة (267) من قانون المرافعات الكويتي فإن قاضي البيوع هو من يندب لذلك من قضاة المحكمة الكلية، وحسب المادة (273) من ذات القانون آنف الذكر يتولى قاضي البيوع إجراءات المزايدة في يوم المعين للبيع.

4) ومن حيث الأشخاص الممنوعين من المزايدة فإنه وفقاً للمادة (82) من قانون التنفيذ الأردني يمتنع على قاضي المحكمة أو أي من موظفي الدائرة أو محامي أو وكلاء أي من الفريقين تحت طائلة بطلان الإجراءات الإشتراك في المزايدة أو المشاركة فيها ولو عن طريق غيرهم كما يحظر عليهم الإشتراك فيها بإسم أشخاص آخرين أو لحسابهم، وهذا لا يقابله نص في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، إلا أنه بالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني فإنه يوجد نص مقارب لذلك ولا يوجد ما يمنع من تطبيقه على الحجز الجبري العقاري.

5) ومن حيث نشر إعلانات إضافية عن البيع فإنه وفقاً للمادة (268) مرافعات كويتي يجوز للحاجز والمدين والحائز والكفيل العيني وكل ذي مصلحة أن يستصدر إذناً من قاضي البيوع بنشر إعلانات أخرى عن البيع في الصحف وغيرها من وسائل الإعلام المرئية والمسموعة بسبب طبيعة العقار أو أهميته أو غير ذلك من الظروف، ولا يترتب على

زيادة النشر تأخير البيع بأي حال من الأحوال، ولا يجوز التظلم من أمر القاضي في هذا الشأن، ولا يوجد نص مقابل أو مشابه للنص الكويتي آنف الذكر في قانون التنفيذ الأردني.

6) أما فيما يتعلق بنظرية البطلان وبيان الجهة المختصة بنظره والإجراءات الواجب إتباعها في هذا الشأن فقد أخذ المشرع الكويتي بتلك النظرية (البطلان) حيث نصت المادة (271) مرافعات كويتي على أنه يجب على ذوي الشأن إبداء أوجه البطلان في الإعلان المنصوص عليه في المادتين 266 ، 268 من ذات القانون وذلك بتقرير في إدارة كتاب المحكمة الكلية قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام على الأقل وإلا سقط الحق فيها، ويحكم قاضي البيوع في أوجه البطلان سالفة الذكر في اليوم المحدد للبيع قبل إفتتاح المزايدة ولا يقبل الطعن في حكمه بأي طريق، وإذا حكم ببطلان إجراءات الإعلان أجل البيع إلى يوم أخر يحدده ويأمر بإعادة تلك الإجراءات، أما إذا حكم برفض طلب البطلان يأمر بإجراء المزايدة على الفور.

كما يجب على المدين والحائز والكفيل العيني والدائنين المشار إليهم في المادة (2/265) مرافعات كويتي إبداء أوجه البطلان الأخرى المتعلقة بالإجراءات السابقة على جلسة البيع، وكذلك أوجه الإعتراض على شروط البيع قبل حلول ميعاد تلك الجلسة بعشرة أيام على الأقل وإلا سقط الحق في إبدائها، ويكون ذلك بدعوى ترفع بالإجراءات المعتادة أمام المحكمة المختصة، ويتعين على رافعها إيداع صورة من صحيفتها بإدارة كتاب المحكمة الكلية قبل الجلسة المحددة للبيع بثلاثة أيام أيام على الأقل، ويحكم قاضي البيوع بصفته قاضياً للأمور المستعجلة بناء على طلب رافع الدعوى سالفة الذكر بإيقاف البيع أو الإستمرار فيه حسبما يتبين له من جدية أو عدم جدية تلك الأوجه، ويكون حكمه غير قابل للطعن، وإذا قضى بالإستمرار في البيع يأمر بإجراء المزايدة على الفور.

أما قانون التنفيذ الأردني فإنه لم يرد به نص مماثل لما جاء بقانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي بشأن نظرية البطلان التي أسلفنا بيانها أعلاه.

7) ومن حيث إجراءات المزايدة والإحالة فإن أوجه الخلاف بين الوضعين الأردني والكويتي تتمثل فيما يلي:

أ- في قانون التنفيذ الأردني لا تجرى المزايدة عن طريق المناداة أمام الحضور بالطريقة التقليدية لإجراء المزاد، بل ذهب المشرع الأردني في قانون التنفيذ ووفقاً للمادة (84) إلى أن إفتتاح المزايدة يبدا من اليوم التالي لتاريخ الإعلان ولمدة ثلاثين يوماً، وعلى الراغبين في المشاركة في المزايدة أن يراجعوا دائرة لتنفيذ بعد دفع عربوناً بواقع عشرة بالمائة من القيمة المقدرة عند وضع اليد، وبإنقضاء الثلاثين يوماً يحال المبيع إحالة مؤقتة على الطالب من المزايدين بالبدل الأعلى ويدرج ذلك في قائمة المزايدة ويصادق عليه المأمور ويعرض بعد ذلك على الرئيس، وذلك على خلاف الوضع الكويتي حيث أنه وفقاً للمادة (273) مرافعات يتولى قاضي البيوع في اليوم المعين للبيع إجراءات المزايدة، بمناداة من تندبه إدارة التنفيذ لذلك، ووفقاً للمادة (274) من ذات القانون يجب على من يعتمد القاضي عطائه أن يودع حال إنعقاد جلسة البيع كامل الثمن الذي تم إعتماده وكذلك المصروفات ورسوم التسجيل، وفي هذه الحالة يحكم القاضي برسو المزاد عليه،

وترتيباً على ما تقدم فإن الإحالة في حالة دفع الثمن المقدر والرسوم وغيرها من المصاريف تكون إحالة قطعية وفقاً لقانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي، أما في قانون التنفيذ الأردني فإن الإحالة في هذه الحالة تكون مؤقتة وليست قطعية.

ب- وفقاً لقانون التنفيذ الأردني فإن الإحالة الأولى مهما كان الثمن تكون إحالة مؤقتة، ويجب حسب نص المادة (85) منه أن يتم الإعلان عن المزايدة لمرة ثانية ولمدة خمسة عشر يوماً من اليوم التالي لتاريخ الإعلان الذي يتضمن بدل المزاد في الإحالة المؤقتة والجهة التي أحيل عليها العقار، ويعتبر إفتتاح المزايدة من تاريخ اليوم التالي للإعلان، وبعد الإنتهاء من مدة الخمسة عشر يوماً آنفة الذكر تجري المزايدة بين الطالبين الموجودين ثم يقرر الرئيس الإحالة القطعية للمشتري الذي تقدم بالثمن الأعلى.

أما في قانون المرافعات الكويتي فالوضع مختلف عن الأردن حيث تقضي المادة (274) من قانون المرافعات الكويتي بأن إذا لم يودع المشتري الثمن كاملاً وجب عليه إيداع خمس الثمن على الأقل وإلا أعيدت المزايدة على ذمته في نفس الجلسة على أساس الثمن الذي قد رسي به، وفي حالة إيداع خمس الثمن على الأقل يؤجل البيع، وإذا أودع المزايد الذي رسى عليه المزاد الثمن كاملاً في الجلسة التالية حكم برسو المزاد عليه إلا إذا تقدم في هذه الجلسة مزايد أخر وفدع ثمن يزيد عن العشر من قيمة الثمن مصحوباً بإيداع كامل الثمن المزاد، وفي هذه الحالة تعاد المزايدة

في نفس الجلسة على أساس هذا الثمن، وإذا لم يدفع المزايد الأول كامل الثمن ولم يتقدم أحد بزيادة العشر عن الثمن وجب إعادة المزايدة.

ج - في قانون التنفيذ الأردني وحسب المادة (86) إذا ظهر أن بدل مزاد الأموال غير المنقولة المعروضة للبيع ينقص بمقدار (25%) فأكثر من قيمتها المقدرة وجب على الرئيس أن يعيد طرح هذه الأموال في المزاد ثلاثين يوماً ولمرة واحدة ثم يقرر الإحالة القطعية للمزايد الأخير بالبدل الأعلى، أما في قانون المرافعات فإنه لا يوجد نص مقابل أو مماثل للنص الأردني المذكور.

د –الإنقاص بما لا يزيد عن العشر من قيمة الثمن المقدر وفقاً للمادة (273) مرافعات كويتي فإنه إذا لم يتقدم مشتري في جلسة البيع يحكم القاضي بتأجيل البيع مع إنقاص نسبة من الثمن الأساسي لا يزيد على العشر مرة بعد مرة كلما إقتضت الحالة ذلك، أما إذا تقدم مشتري أو أكثر في جلسة البيع فيعتمد القاضي في الجلسة فوراً أكبر عطاء، ويعتبر العطاء الذي لا يزيد عليه خلال خمس دقائق منهياً للمزايدة، ولا يوجد نص مماثل للنص الكويتي المذكور في قانون التنفيذ الأردني.

أما بالنسبة لإنتهاء المزايدة فإن المشرع الكويتي ينهي بأعلى ثمن مدفوع بعد خمسة دقائق، أما بالنسبة للأردن فإن المزاد يبقى مفتوحاً إلى أخر يوم محدد في المزايدة.

8) ومن حيث تأجيل طلب المزايدة فإنه وفقاً للمادة (275) من قانون المرافعات الكويتي يجوز بناء على طلب كل ذي مصلحة تأجيل المزايدة بذات الثمن إذا كان للتأجيل أسباب قوية، ولا يجوز الطعن في الحكم الصادر بالتأجيل بأي وجه من وجوه الطعن، ولا يوجد في قانون التنفيذ الأردني نص مقابل او مماثل للنص الكويتي المذكور.

9) ومن حيث الطعن في حكم رسو المزايدة فحسب المادة (277) مرافعات كويتي فإن أسباب الإستئناف محددة، وعليه لا يجوز إستئناف حكم مرسى المزاد إلا لعيب في إجراءات المزايدة، أو عيب في شكل الحكم، أو لصدور هذا الحكم دون وقف الإجراءات في حالة يكون وقفها واجباً قانوناً، أما في قانون التنفيذ الأردني وحسب المادة (106) منه فإن أسباب الطعن لفسخ البيع الذي تم بالمزاد يكون بسبب وقوع أخطاء شكلية في إجراءات التنفيذ، ولا يعتبر وقوع الإحتيال أو التزوير في التبليغات التنفيذية من الأخطاء الشكلية.

وبخصوص مدة دعوى الطعن (التقادم)فإنه وفقاً للمادة (277) مرافعات كويتي فإن مدة الطعن بالإستئناف آنف الذكر هو سبعة أيام فقط من تاريخ النطق بحكم رسو المزاد، أما في قانون التنفيذ الأردني ووفقاً للمادة (106) فإن مدة الطعن بدعوى فسخ البيع بالمزايدة هي سنة من تاريخ البيع أو الفراغ.

أما من حيث الإستثناءات فإنه وفقاً للمادة (106) من قانون التنفيذ الأردني قد أوردت استثناءات على دعوى الفسخ إذ لا يشمل حكم تلك المادة القاصر والغائب وفاقد الأهلية، ولا يوجد نص مقابل لذلك في قانون المرافعات الكويتي.

10) ومن حيث الآثار التي ترتب على فسخ البيع بالمزاد فإن المادة (107) من قانون التنفيذ الأردني تقضي بأنه إذا تقرر فسخ البيع الناجم عن المزايدة من المحكمة المختصة يبقى العقار مسجلاً بإسم المحال عليه إلى أن يستوفي ما دفعه، ولا يوجد نص مقابل لذلك في قانون المرافعات الكويتي.

11) ومن حيث تقدير مصروفات التنفيذ وأتعاب المحاماة فإنه حسب المادة (272) مرافعات كويتي يقدر قاضي البيوع مصروفات إجراءات التنفيذ بما فيها مقابل أتعاب المحاماة، ويعلن هذا التقدير في الجلسة قبل إفتتاح المزايدة ويذكر في حكم مرسى المزايدة، أما في قانون التنفيذ الأردني فلا يوجد نص مشابه للنص الكويتي المذكور، إلا أنه يمكن القول بالنسبة لتقدير الرسوم فإنه يتم إحتسابها في الأردن وفق ما يتم من إجراءات مدفوعة الأجر كنفقات الخبير خلال القيام بإجراءات المزايدة بموجب قرارات من قاضي التنفيذ وفقاً للإيصالات المالية التي تقدم إليه، ولا يحكم قاضي التنفيذ بثمة بدل لأتعاب المحاماة.

المبحث الثاني

ثمن العقار المبيع جبراً

يعتبر حجز وبيع أموال المدين المنقولة أو غير المنقولة بالمزاد العلني هي الغاية التي تلبي طموح الدائن في الحصول على دينه مما تم الحجز عليه وبيعه من تلك الأموال، وقد يكون هذا الدائن شخص واحد وقد يكون شخصين أو أكثر من ذلك، وقد تكون الأموال المتحصلة من بيع أموال المدين كافية للوفاء بديون جميع الدائنين وقد لا تكون كافية للوفاء بكافة تلك الديون، أو قد تكون الأموال المتحصلة من بيع العقار بالمزاد العلني مرهونة ضماناً لدين وقد لا تكون، وعلى ذلك تختلف طريقة الأموال المتحصلة باختلاف الأحوال آنفة الذكر، هذا وقد نظم المشرع الأردني الأحكام بتوزيع حصيلة التنفيذ بالمواد من (108 – 113) من قانون التنفيذ، بينما قام المشرع الكويتي بتنظيم تلك الأحكام بالمواد من (282-288) من قانون المرافعات المدنية والتجارية، وعليه فإننا سوف نتحدث في المطلب الأول من هذا المبحث عن انتقال حق الدائن إلى ثمن العقار المبيع، ونخصص المطلب الثاني للتحدث عن زيادة أو نقصان ثمن العقار عن الوفاء بالدين، وذلك في ضوء أحكام المواد آنفة الذكر.

المطلب الأول

انتقال حق الدائن إلى ثمن العقار

أولاً : الوضع في الأردن:

تتمثل نهاية المطاف من التنفيذ الجبري على العقار على النحو الذي أسلفنا بيانه في المبحث السابق في توزيع ناتج هذا التنفيذ بين الدائنين، وعلى ذلك ينتقل حق الدائنين الذين تقدموا بمطالبة لديونهم إلى المبالغ التي جرى تحصيلها من المدين عن طريق إدارة التنفيذ من جراء قيام الأخيرة ببيع تلك الأموال غير المنقولة بالمزاد العلني، حيث تقسم حصيلة التنفيذ آنفة الذكر بين الدائنين بعد أن تقرر دائرة التنفيذ لأصحاب الديون الممتازة ما يخصهم وتحتفظ لهم به وإن لم يقدموا طلباً بدفع مالهم من ديون.[1]

ولا تثور ثمة صعوبة إذا كان الدائن واحداً، أو إذا كانت أموال المدين التي تم تحصيلها كافية للوفاء بكافة ديون الدائنين والمصاريف، أو إذا كان جميع الدائنين من الدائنين العاديين، فعندئذ

[1] يراجع في ذلك المادة (278) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي

تقوم دائرة التنفيذ بتسليم الدائن والدائنين العاديين ما يكفي لتسديد ديونهم مع المصاريف والفوائد إن وجدت من المبالغ المتحصلة وتعيد الباقي للمدين وذلك وفقاً للمادة (110) من قانون التنفيذ الأردني التي نصت على (يدفع المأمور حصيلة التنفيذ للدائنين ثم يسلم الباقي للمدين).[1]

وترتيباً على ما تقدم تفترض إجراءات توزيع حصيلة التنفيذ ما يلي:[2]

1) تعددالدائنين، لأن الدائن إذا كان واحداً فإنه يستقل بالاستفادة من حصيلة التنفيذ سواء كانت تلك الحصيلة كافية أو غير كافية للوفاء بدينه.
2) عدم كفاية أموال المدين التي تم تحصيلها للوفاء بكامل ديونه ومصاريفها، وذلك لأن كفاية الأموال المستحصلة للوفاء بكامل تلك الديون ومصاريفها لا يكون معه ثمة مجال للتفضيل بين الدائنين.
3) ألا يكون قد جرى أتفاق رضائي بين المدين والدائنين على التوزيع بطريقة أرتضى بها وقبلها الجميع سواء كان هذا الاتفاق الودي قد تم خارج دائرة التنفيذ أم أثناء إجراءات التوزيع، أم في أية مرحلة كانت عليها تلك الإجراءات.

ففي حالة تعدد الدائنين فإن الأصل أن جميع الدائنين متساويين في استيفاء حقوقهم من أموال المدين، إلا من كان له منهم حق التقدم وفقاً للقانون، وهذا التقدم قد يكون مرجعه إلى سبب موضوعي أو سبب إجرائي، وعلى ذلك فإن التقدم الموضوعي تنظمه القوانين المتعلقة ببحث القواعد الموضوعية وأهمها القانون المدني والذي قضى وفقاً لما جاء بالمادة (365) أنه (مراعاة لأحكام هذا القانون فأموال المدين جميعها ضامنة للوفاء بديونه، وجميع الدائنين متساوون في هذا الذمان) ، وقد يستند التقدم إلى رهن أو تأمين أو امتياز على المال المباع إلى غير ذلك، ومجال بحث تلك الأمور يدخل في نطاق القانون المدني ويخرج عن مجال هذه الدراسة.

أما التقدم لسبب إجرائي والذي نصت عليه المواد من (108-113) من قانون التنفيذ فهي قواعد خاصة قررها المشرع يتعين مراعاتها عند إجراء توزيع حصيلة التنفيذ، إلا أنه يتلاحظ من خلال أحكام تلك المواد أن المشرع قد اكتفى ببيان الأحكام العامة التي يجب مراعاتها عند التوزيع دون التطرق إلى حق الامتياز ودرجاته والديون الممتازة باستثناء ما أورده في المادة (108/أ) بشأن امتياز النفقات التنفيذية، وبذلك يكون المشرع قد ترك أمر تحديد حق الامتياز ودرجاته والديون

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص251.
[2] المادة (110) من قانون التنفيذ الأردني.

الممتازة إلى مواد القانون المدني والقوانين الخاصة بخلاف ما كان عليه الحال في قانون الإجراء الملغي الذي كان ينظم في المواد (113-118)منه حقوق الامتياز ودرجاته نظراً لصدوره قبل القانون المدني الصادر سنة 1976.[1]

وجدير بالذكر أن نبين هنا القواعد الخاصة التي قررها المشرع في قانون التنفيذ وتستوجب مراعاتها عند إجراء توزيع حصيلة التنفيذ حيث تتمثل تلك القواعد ما يلي:[2]

1) دفع النفقات التنفيذية للدائن على النحو الذي نصت عليه المادة (108/أ) والتي نصت على أنه (يدفع المأمور من المبالغ التي تم تحصيلها بالتنفيذ النفقات التنفيذية التي صرفها الدائن في سبيل تحصيل تلك المبالغ).
2) مراعاة أصحاب حقوق الإمتياز حيث أنه مع مراعاة ما يترتب لأصحاب حقوق الإمتياز تقسم المبالغ التي جرى تحصيلها بين الدائنين الذين تقدموا بسندات التنفيذ، ومن ثم يتقدم أصحاب الإمتياز على أصحاب الديون العادية حيث يجب مراعاة حقوق الإمتياز ودرجاته وأنواعه وفقاً لما هو مقرر قانوناً،[3] ثم بعد ذلك يجري تقسيم المبالغ التي بقيت بين الدائنين الذين تقدموا بسندات التنفيذ.
3) الأسبقية في الحجز لا تعطي صاحبها أي إمتياز، وعليه فإنه إذا قام الدائنين عند تعددهم بالحجز على أموال المدين في تواريخ متتابعة فإنه وحسب المادة (113) من قانون التنفيذ[4]، فإن الأسبقية في تاريخ الحجز أي إمتياز لصاحبه في مواجهة الدائنين الحاجزين الآخرين، ويقوم هذا المبدأ على أساس أن جميع الدائنين متساوون في نظر القانون ولا يتقدم أحدهم على غيره لمجرد مبادرته بإيقاع الحجز، وذلك فضلاً عن أن هناك قاعدة أخرى مقتضاها أنه بإيقاع الحجز لا يخرج المال المحجوز عن ملك المحجوز عليه، وعند بيع هذا المال فإن ثمنه يحل محله ويظل على ملك المدين المحجوز عليه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.[5]

---

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص251

[2] شوشاري – مرجع سابق – ص267.

[3] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص252 وما بعدها.

[4] يراجع في ذلك المادة (1425) من القانون المدني.

[5] يراجع في ذلك المادة (113) من قانون التنفيذ.

4) إستيفاء مبالغ من المدين تزيد على مقدار الدين حيث إذا تبين لدائرة التنيفذ أنها استوفت من المدين مبالغ تزيد عن مقدار الدين وأنها قامت بدفع تلك الزيادة للدائن وجب على الدائرة إسترداد هذه الأموال الزائدة من الدائن وإعادتها إلى المدين دون الحاجة إلى تكليف المدين بالحصول على حكم قضائي بهذا الإسترداد.

وقد عالج المشرع الأردني موضوع حق الإشتراك مع الحاجز الأول في المادة (113) من قانون التنفيذ والتي نصت على أنه:

أ) لا تعطي الأسبقية في الحجز صاحبها أي إمتياز في مواجهة الحاجزين الآخرين.

ب) لا تقبل مشاركة حامل السند التنفيذي اللاحق في أي حجز سبق توقيعه إذا كان هذا السند قد صدر بناء على إقرار شفهي أو خطي أو نكول عن اليمين أو بناء على إقرار خطي غير ثابت.[1]

ج) ومما لا شك فيه بأن الحالات المنصوص عليها بالمادة آنفة الذكر تدل في ظاهرها على تواطؤ المدين والدائن، وعليه فإنه إذا تحققت إحدى تلك الحالات التي تدل على تواطؤ المدين في الحجز المتأخر فلا يحق لصاحب هذا الحجز أن يشترك في أموال المدين المحجوزة إن لم تكن كافية لسداد الديون التي تقدمته بالحجز، بل له أن يرجع على أموال المدين الأخرى.[2]

أما بخصوص إجراءات إعداد قائمة التوزيع فقد نصت المادة (109) من قانون التنفيذ الأردني على أنه:

أ- يتخذ الرئيس قراراً بوجوب إعداد قائمة توزيع مؤقته يتم تبليغها للأطراف ذوي العلاقة.

ب- للأطراف حق الإعتراض على القائمة المؤقتة خلال سبعة أيام تلى تاريخ التبليغ بمذكرة تقدم للدائرة ويفصل الرئيس في الإعتراضات على وجه السرعة.

ج- في حال عدم تقديم إعتراض يصدر الرئيس القائمة النهائية بالتقسيم يبين فيه نصيب كل من الدائنين.

[1] يراجع في ذلك حقوق الإمتياز وأنواع الإمتياز بالمواد (1424-1447) من القانون المدني الأردني.
[2] المادة (113) من قانون التنفيذ الأردني.

د- لا يكون لأي حجز يوقع بعد مضي الموعد المنصوص عليه في الفقرة (ب) من هذه المادة على ما تم من إجراءات ويقتصر أثره على ما زاد من مبالغ يعد تسديد قيمة أي حجز سابق.[1]

أما بيان كيفية إجراءا عملية التوزيع وأنواعها ومدى زيادة أو نقصان حصيلة التنفيذ الناتجة من ثمن العقار المباع بالمزاد العلني فإننا سوف نتحدث عنه في المطلب الثاني من هذا المبحث.

ثانياً: الوضع في الكويت:

سبق وأن ذكرنا في هذه الدراسة أن غاية الدائن وهدفه من وراء إتخاذه إجراءات التنفيذ الجبري على أموال المدين سواء المنقولة أو غير المنقولة هو الحصول على حقه من مدينه، وعلى ذلك فإنه إذا كان محل الإلتزام بالدين مبلغ من النقود ففي هذه الحالة فإن التنفيذ يتم عن طريق الحجز على أموال المدين وبيعها ومن ثم إستيفاء الدائن لحقه من حصيلة التنفيذ المتمثلة في حصيلة بيع تلك الأموال، ولا يثير إستيفاء الدائن لدينه على النحو المذكور مشاكل إجرائية إلا عند عدم كفاية حصيلة التنفيذ للوفاء بكامل ديون الدائنين أصحاب الحقوق في حالة تعددهم، وعندئذ ينظم المشرع عادة قواعد لتوزيع هذه الحصيلة على هؤلاء الدائنين المتعددين، وتسمى تلك القواعد بقواعد التوزيع.[2]

وترتيباً على ما تقدم يكون الأصل في حالة عدم كفاية الأموال حصيلة التنفيذ في حالة تعدد الدائنين أصحاب الحقوق هو أن الدائن الحاجز لا يختص وحده بحصيلة بيع أموال المدين المحجوزة، بل يحق لغيره – ممن قاموا بعده بالحجز – أن يشاركوه في هذه الحصيلة ليحصلوا على نصيب فيها وفقاً للقواعد القانونية المقررة لتوزيع تلك الأموال على هؤلاء الدائنين، إلا أن المشرع قد شجع الدائن النشيط بتحديد وقت معين 1975، فإذا وصل الحجز إلى تلك اللحظة اختص فقط الدائن أو الدائنون الحاجزون –ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات – بحصيلة التنفيذ وذلك دون إتخاذ أي إجراء آخر، وتطبيقاً لذلك فقد قضت محكمة التمييز الكويتية بما يلي:

أن النص في الفقرة الأولى من المادة 282 من قانون المرافعات على إنه متى تم الحجز على نقود لدى المدين، أو تم بيع المال المحجوز، أو إنقضى عشرة أيام من تاريخ التقرير بما في الذمة من حجز ما للمدين لدى الغير، إختص الدائنون الحاجزون ومن إعتبر طرفاً في الإجراءات بحصيلة

---

[1] د. مفلح عواد القضاة – مرجع سابق – ص254.
[2] المادة (109) من قانون التنفيذ الأردني

التنفيذ دون أي إجراء آخر... مفاده وعلى ما أفصحت عنه المذكرة الإيضاحية للقانون أن الأصل أن الحاجز لا يختص بحصيلة المال، بل يحق لغيره من يحجزون بعده أن يشاركوا في هذه الحصيلة ليحصلوا على نصيب فيها وفق القواعد المقررة قانوناً في بيعها، ولكن المشرع حرصاً على تشجيع الدائن النشيط حدد لحظة معينة إذا وصلتها مرحلة التنفيذ الذي يباشر هذا الدائن إنغلق أمام الدائنين الآخرين الذين لم يحجزوا ولم يعتبروا طرفاً في الإجراءات ولو كانوا دائنين ممتازين وأصحاب حق مضمون برهن باب المشاركة مع هذا الدائن النشيط في توزيع تلك الحصيلة، إذا وصلت إليه مرحلة التنفيذ الذي يباشره هذا الدائن يتم غلق باب مشاركة الدائنين الآخرين الذين لم يحجزوا ولم يعتبروا طرفاً في الإجراءات مع هذا الدائن النشيط في توزيع تلك الأموال المتحصلة من التنفيذ على أموال المدين، وعلى ذلك نصت المادة (1/282) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي بأنه متى تم الحجز على نقود لدى المدين، أو تم بيع المال المحجوز،أو إنقضى عشرة أيام من تاريخ التقرير بما في الذمة في حجز ما للمدين لدى الغير، إختص الدائنون الحاجزون ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات بحصيلة التنفيذ دون أي إجراء آخر، ولو كانت الحصيلة لا تكفي لوفاء كامل حقوقهم.[1]

ومن خلال مفاد أحكام المادة آنفة الذكر يتبين لنا أن الوقت المحدد لإنغلاق مشاركة الدائنين الآخرين الذين لم يحجزوا ولم يعتبروا طرفاً في الإجراءات مع الدائن النشيط الذي أسلفنا بيانه في حصيلة التنفيذ هي اللحظة التي يتم فيها أما بيع المال المحجوز، أو إنقضاء فترة العشرة أيام التالية لتاريخ التقرير بما في الذمة في حجز ما للمدين لدى الغير وفقاً للمادة (50) من قرار وزير العدل رقم 18 لسنة وهذ اللحظة هي التي يتم فيها الحجز على نقود المدين، أو يتم فيها بيع المال المحجوز، أو تنقضي فترة عشرة أيام من تاريخ التقرير بما في الذمة في حجز ما للمدين لدى الغير، فإذا وصل الحجز إلى هذه اللحظة إختص الدائنون الحاجزون ومن إعتبر طرفاً في الإجراءات بحصيلة التنفيذ.[2]

هذا وقد حرص المشرع الكويتي على أن يضيف إلى الفقرة الأولى من المادة (282) مرافعات آنفة الذكر عبارة لم يكن لها مقابل في التشريع السابق وذلك منعاً لأي لبس فيما تقدم حيث تفيد تلك الفقرة الجديدة أن هذا الأثر يتحقق لمصلحة الدائنين الحاجزين ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات (ولو كانت الحصيلة لا تكفي للوفاء بكامل حقوقهم)، إلا أنه يتلاحظ أن إختصاص هؤلاء الدائنين

[1] د. فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص208.
[2] المادة (1/282) من قانون المرافعات المدنية و التجارية الكويتي.

(الدائن النشيط) منذ حلول اللحظة سالفة الذكر فإن كان يمنع غيرهم من مشاركتهم هذه الحصيلة إلا أنه لا يمنع هذا الغير من الحجز عليها وذلك فيما يزيد عما اختص به الأولون (الدائن النشيط) حسب الفقرة الثانية من ذات المادة آنفة الذكر.

وقد أسند المشرع الكويتي الإختصاص بمسائل توزيع حصيلة التنفيذ إلى مدير إدارة التنفيذ (قاضي التنفيذ) الذي تقع الأموال في نطاق إختصاصه المكاني، وعلى الرغم من أن قيام مدير إدارة التنفيذ بإجراء توزيع حصلة التنفيذ هو واجب تفرضه عليه واجبات وظيفته إلا أن المادة (1/285) مرافعات نصت على بدء إجراءات التوزيع بناء على طلب أحد ذوي الشأن وذلك بالمخالفة للمقرر بالقانون الفرنسي الذي يقضي بعدم السير بإجراءات التوزيع إلا بتقديم طلب من الدائن مباشر الإجراءات خلال أجل معين (في حالة التوزيع حسب درجات الدائنين) فإذا لم يقدم الطلب المذكور خلال الأجل المحدد جاز لكل من المدين والراسي عليه بالمزاد ودائن الدائن غير مباشر الإجراءات تقديم هذا الطلب.[1]

ومن خلال مفاد أحكام المواد (282-288) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والمتعلقة بتوزيع حصيلة التنفيذ والتي نظمها المشرع في الفصل السابع بالباب الثاني المتعلق بالحجوز في الكتاب الثالث المتعلق بالتنفيذ يتبين لنا أن إجراءات توزيع حصيلة التنفيذ وفقاً للوضع في دولة الكويت يمكن تقسيمها إلى قسمين الأول منهما يتمثل في الحالات التي يجري فيها توزيع تلك الحصيلة دون تدخل من القضاء، ويتمثل القسم الثاني في الحالات التي يجري فيها هذا التوزيع بمعرفة القضاء، وذلك على النحو التالي:

- **القسم الأول والذي يشتمل على الحالات التي يجري فيها توزيع حصيلة التنفيذ بدون تدخل من القضاء فيتمثل فيما يلي:**

الحالة الأولى: هي حالة عدم تعدد الدائنين أي إذا كان الدائن واحداً، ولم يكن هناك من يمكن اعتباره طرفاً في الإجراءات، وفي هذه الحالة لا توجد صعوبة في إستيفاء هذا الحاجز الواحد لحقه ممن تكون تحت يده حصيلة التنفيذ (إدارة التنفيذ – المحجوز لديه) وذلك بعد تقديم هذا الدائن ما يثبت صنعته وسنده التنفيذي الذي بيده حيث يجب على من بيده هذه الحصيلة الإستيثاق من تلك الشروط قبل الوفاء، ونتيجة هذا الوفاء نكون أمام فرضين، الأول منهما أن تكون حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بكامل حقوق هذا الدائن وفي هذا الفرض يستوفي الدائن حقه بالكامل وما يبقى بعد

[1] تمييز رقم (1992/93) تجاري – جلسة 1993/1/31 – السنة 21 – العدد1- ص120 – مشار إليه بهامش مؤلف د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص209.

ذلك يؤدي للمدين، والفرض الثاني هو عدم كفاية تلك الحصيلة للوفاء بديون الدائن الحاجز وفي هذا الفرض يأخذ هذا الدائن الحصيلة بالكامل ويمكنه أن يستانف إجراءات التنفيذ بذات السند على أموال أخرى للمدين حتى يستوفي كامل حقه.

والحالة الثانية: هي كفاية حصيلة التنفيذ إذا تعدد الدائنون الحاجزون وكانت تلك الحصيلة تكفي للوفاء بجميع حقوقهم همومن إعتبروا طرفاً في الإجراءات، وعلى ذلك أوجبت المادة (1/283) مرافعات على من يكون بيده هذه المبالغ كإدارة التنفيذ أو المحجوز لديه أو إدارة كتاب المحكمة أن يؤدي لكل واحد من الدائنين حقه بعد تقديم سنده أو بعد موافقة المدين، وعلى ذلك يكون إجراء التوزيع دون تدخل القضاء مقيداً بشرطين هما:

1) كفاية حصيلة التنفيذ للوفاء بكافة حقوق الدائنين الحاجزين ومن اعتبروا طرفاً في الإجراءات.
2) أن يكون الدائنون الذين توزع عليهم حصيلة التنفيذ قد أوقعوا الحجز أو اعتبروا طرفاً في الإجراءات.

ويتلاحظ في الحالتين السالف بيانهما أنها لا تتخذ فيها إجراءات توزيع حصيلة التنفيذ نظراً لعدم الحاجة لإتخاذ تلك الإجراءات.

أما الحالة الثالثة والتي يتم فيها التوزيع بدون تدخل القضاء هي الحالة التي يتعدد فيها الدائنون الحاجزون ويعتبرون طرفاً في الإجراءات ولا تكون حصيلة التنفيذ كافية للوفاء بحقوقهم، وعلى الرغم من ذلك يتفقوا فيما بينهم بعد إيداع حصيلة التنفيذ على إجراء تسوية إتفاقية محضة دون تدخل القضاء أي دون حاجة لقائمة توزيع يعدها مدير إدارة التنفيذ، إلا أنه يشترط لإجراء تلك التسوية الإتفاقية المحضة الشرطين التاليين:[1]

1) أن يتم الاتفاق بين جميع ذوي الشأن على إجرائها.
2) أن يتم هذا الاتفاق خلال الأسبوع التالي لإيداع حصيلة التنفيذ خزانة إدارة التنفيذ.

وترتيباً على عدم تيسر التسوية الاتفاقية المحضة آنفة الذكر بسبب عدم حصول الاتفاق بين جميع الأطراف أو فوات الميعاد المحدد على النحو الموضح بالشرطين السالف بيانهما فإن ذلك يتطلب إجراء توزيع حصيلة التنفيذ عن طريق القضاء ممثلاً في (مدير إدارة التنفيذ)وذلك وفقاً لأحكام

[1] د. عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – الكتاب الثاني قواعد التنفيذ الجبري – ص428 ، وهامشه ص429.

المواد (284-288) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي على النحو الذي ستلي بيانه عند تحدثنا عن الوضع الكويتي في المطلب الثاني من هذا المبحث من الدراسة.

المطلب الثاني

زيادة أو نقصان ثمن العقار عن الوفاء بالدين

أولاً : الوضع في الأردن:

لبيان كيفية إجراء عملية توزيع حصيلة التنفيذ وفق قائمة التوزيع النهائية التي أسلفنا بيانها في المطلب السابق فإن ذلك يتطلب التفرقة بين الحالتين التاليتين:

الحالة الأولى: كفاية الأموال المحصلة للوفاء بكافة ديون المدين:

إذا كان للمدين دائن واحد أو عدة دائنين عاديين فلا توجد أي صعوبة عن قيام دائرة التنفيذ بتوزيع الأموال المتحصلة من التنفيذ إذا كانت تلك الأموال كافية للوفاء بكافة هذه الديون، وفي هذه الحالة تقوم دائرة التنفيذ بتسليم الدائن أو الدائنين المتعددين ما يكفي لتسديد ديونهم مع النفقات التنفيذية والفوائد إن وجدت من المبالغ المتحصلة من التنفيذ، وإذا تبقى ثمة أموال من تلك الحصيلة تقوم تلك الدائرة (دائرة التنفيذ)بإعادته للمدين، وذلك وفقاً للمادة (110) من قانون التنفيذ التي نصت على أن (يدفع المأمور حصيلة التنفيذ للدائنين ثم يسلم الباقي للمدين)[1]، وهذه الحالة لا تثير ثمة صعوبات في التوزيع.

أما في الحالة الثانية: وهي عدم كفاية الأموال المتحصلة للوفاء بكافة ديون المدين ومصاريفها فيجب التفرقة بين ثلاث حالات للدائنين عند القيامبإجراءات توزيع حصيلة التنفيذ عملاً بالمادة (111) من قانون التنفيذ والتي نصت على أنه (إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية لتسديد الديون بكاملها فتوزع على الدائنين وفق الترتيب التالي:

1) أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم في الإمتياز.

---

[1] المادة (110/أ) من قانون التنفيذ الأردني.

2) وإذا كان أصحاب الديون في مرتبة واحدة من الإمتياز وكانت الأموال الموجودة غير كافية لتسديد هذه الديون بكاملها تقسم بينهم قسمة غرماء.

3) وإذا ذادت الاموال الموجودة على الديون الممتازة يقسم ما زاد منها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء.)[1]

ومن خلال مفاد أحكام المادة آنفة الذكر يتبين لنا أنها إفترضت وجود ثلاث حالات للدائنين يجب التفرقة بينهم عند القيام بإجراءات توزيع حصيلة التنفيذ على النحو التالي:

الفرض الأول: حالة وجود دائن واحد، ولا توجد ثمة صعوبة في توزيع حصيلة التنفيذ في هذه الحالة لأن الدائن واحداً ويستقل وحده بالإستفادة من حصيلة التنفيذ كاملة، وتعطى له سواء كانت تلك الحصيلة كافية للوفاء بدينه المترتب في ذمة المدين أو غير كافية، لاسيما وانه يكون للدائن في هذه الحالة ان ينفذ بمقتضى سنده التنفيذي على أموال المدين الأخرى لكي يستوفي ما تبقى من دين له في ذمة مدينه.

الفرض الثاني: حالة وجود عدة دائنين في مرتبة واحدة من الإمتياز ولم تكفي حصيلة التنفيذ للوفاء بديونهم، ففي هذه الحالة تستوفي اولاً النفقات التنفيذية التي صرفها الدائن في سبيل تحصيل مبالغ حصيلة التنفيذ وتدفع له ثم يقسم الباقي بين هؤلاء الدائنين (قسمة غرماء) أي بطريقة التوزيع النسبي وبنسبة مقدار كل دين.

الفرض الثالث: حالة وجود البعض من الديون عادية والبعض الآخر ممتازة، أو وجود الديون جميعها ممتلزة ولكنها بمرتبات مختلفة، ففي هذه الحالة يستوفي أولاً من حصيلة التنفيذ المراد توزيعها النفقات التنفيذية وتسلم لمن قام بصرفها من الدائنين، ويسدد الباقي من المبلغ إلى أصحاب الديون الممتازة حسب ترتيبهم في الإمتياز.

وإذا كان أصحاب الديون (الدائنين الممتازين) في مرتبة واحدة من الإمتياز وكانت الأموال غير كافية لتسديد هذه الديون كاملة فيتم تقسيمها بينهم قسمة غرماء.

أما إذا زادت الأموال الموجودة على الديون الممتازة فيقسم ما زاد منها بين أصحاب الديون العادية قسمة غرماء.

[1] المادة (111) من قانون التنفيذ الأردني.

وإذا تبين لدائرة التنفيذ أنها إستوفت من المدين مبالغ تزيد عن مقدار الدين ودفعتها للدائن فإنه يتعين على تلك الدائرة أمر إسترداد هذا المبلغ الزائد من الدائن ودفعه للمدين دون حاجة لقيام الأخير برفع دعوى لإستصدار حكم بإسترداده.[1]

اما في حالة كون حصيلة التنفيذ لم تأتي نتيجة بيع العقار المرهون المحمل بدين ممتاز، فإن الدائنين الممتازين أصحاب الرهون الواقعة على غير هذا العقار المبيع لا يتمتعون بأي إمتياز في مواجهة باقي الدائنين بما فيهم الدائنون العاديون[2].

ثالثاً: الوضع في الكويت:

سبق وأن ذكرنا في المطلب السابق من هذه الدراسة بأنه فور الإنتهاء من بيع العقار المحجوز عليه بالمزاد العلني ينتقل حق الدائن الحاجز إلى الأموال المتحصلة من ثمن هذا العقار نتيجة بيعه بالمزاد العلني باعتبار أن تلك المرحلة هي المرحلة النهائية التي يستوفي فيها الدائن لحقه، وذلك من خلال توزيع حصيلة التنفيذ حسب النصوص القانونية المنظمة لتلك العملية في قانون المرافعات المدنية والتجارية، وحيث إقتصر بحثنا في المطلب السابق على إجراءات توزيع تلك الحصيلة والحالات التي لا تتطلب تدخل القضاء في هذا التوزيع، وعلى ذلك فإننا سوف نتحدث هنا عن كيفية توزيع حصيلة التنفيذ في حالة عدم تحقق حالة من الحالات السابقة، حيث قد تنشأ خصومة حقيقية بين الأطراف الذين يهمهم أمر توزيع تلك الحصيلة بما يستوجب تدخل القضاء لحسمها، إلا أنه يشترط لكي تنشأ خصومة في توزيع حصيلة التنفيذ تستدعى تدخل القضاء ممثلاً في (مدير ادارة التنفيذ) ضرورة توافر الشروط التالية:

1) تعدد الدائنين الحاجزين وهذا أمر بديهي يمكن معرفته من ملف التنفيذ.
2) عدم كفاية حصيلة التنفيذ للوفاء بحقوق الدائنين الذي يختصون بتوزيع حصيلة التنفيذ.
3) عدم حدوث تسوية إتفاقية محصنة في الأجل الذي حدده القانون.
4) ألا تكون إجراءات التوزيع قد اوقفت قانوناً أو بحكم من القضاء بسبب وجود منازعة في التنفيذ.
5) ان يكون بيد هؤلاء الدائنين السندات التنفيذية المثبتة لحقوقهم.
6) أن يكون الدائنون المتعددون المشار إليه بالشرط الثاني وهم الدائنون الحجزون ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات مختصين بتوزيع حصيلة التنفيذ وذلك على النحو الذي أسلفنا

[1] المادة (112) من قانون التنفيذ الأردني.
[2] د. محمود الكيلاني – مرجع سابق – ص305.

بيانـه وفقـاً لأحكـام المـادة (282) مرافعـات، والـذي تحدثنـا فيـه عـن معنـى هـذا التخصـيص وحكمته والوقت أو اللحظة التي يتم فيها هذا التخصيص والتطبيق القضائي الذي تعرض له.

وقد وضحت المادة (284) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي كيفية إيداع حصيلة التنفيذ خزينة إدارة التنفيذ، والإجراءات اللازمة التي يتبعها ذوي الشأن في حالة إمتناع من لديه هذه الحصيلة عن إيداعها والجزاء المترتب على هذا الإمتناع، وكذا كيفية توزيع حصيلة التنفيذ في حالة عدم وصول الدائنين الحاجزين والمدين والحائز على توزيع تلك الحصيلة خلال المدة المحددة، وفي بيان ذلك فقد نصت المادة آنفة الذكر على أنه (إذا كانت حصيلة التنفيذ غير كافية للوفاء بجميع حقوق الدائنين الحاجزين ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات وجب على من تكون لديه هذه الحصيلة أن يودعها على الفور خزانة إدارة التنفيذ مشفوعة ببيان الحجوز الموقعة تحت يده، وإذا إمتنع عن الإيداع جاز لكل ذي شأن أن يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إلزامه بذلك مع تحديد موعد الإيداع، وإن لم يودع في هذا الميعاد جاز التنفيذ الجبري على أمواله الشخصية – وإذا لم يتفق الحاجزون مع المدين والحائز على توزيع الحصيلة بينهم خلال الاسبوع التالي للإيداع المشار إليه في الفقرة السابقة جرى توزيعها بينهم وفق ما يلي من أحكام – ويكون التوزيع بين أرباب الديون الممتازة وأصحاب الحقوق المقيدة بحسب ترتيب درجاتهم المبينة في القانون).[1]

وجدير بالذكر أن المشرع لم يحدد ميعاداً معنياً في المادة السابقة يتعين خلال أن يقوم من لديه حصيلة لتنفيذ بالإيداع في خزينة إدارة التنفيذ، ولذلك فالاصل أن الإيداع واجب فوراً حتى لا يتعرض الدائنون لإعسار من لديه تلك الحصيلة، وحتى تكون هذه الحصيلة القضاء بالفعل قبل الشروع في إجراءات التوزيع بمعرفة القضاء، ويجوز للمودع ان يخصم ما أنفقه من مصاريف وهو أمر تقتضيه القواعد، وتقدر تلك المصاريف بامر يصدره قاضي التنفيذ على عريضة، وفي حالة إمتناع من لديه حصيلة التنفيذ عن إيداعها بخزينة إدارة التنفيذ فقد أجاز المشرع لكل ذي شان ان يطلب من قاضي الأمور المستعجلة إلزام من لديه تلك الحصيلة بالإيداع مع تحديد موعد لهذا الإيداع، وإذا لم يتم الإيداع خلال ذلك الموعد فإن الجزاء المترتب على ذلك هو الحجز على الأموال الشخصية للممتنع.[2]

---

[1] المادة (284) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.
[2] د. عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – ص453.

ويعتقد الباحث في صحة الرأي الذي إنتهى إليه د/عزمي عبد الفتاح من أنه يتلاحظ على نص المادة (284) مرافعات آنف الذكر أنه أجاز الإلتجاء إلى قاضي الأمور المستعجلة لكل ذي شأن إذا إمتنع الذي لديه حصيلة التنفيذ عن إيداعها بخزينة إدارة التنفيذ وهو الأمر الذي يترتب، وأن يتم رفع هذا الأمر إلى الأخير في صورة دعوى مستعجلة على الرغم من تقيد القاضي المستعجل بضوابط إختصاصه والتي لا تجيز له الحكم بالفوائد والتعويضات إن كان له وجه وهذا يعني أن يكون حكمه مقصوراً على مسألة إلزام الممتنع بالإيداع والإ تم إجراء التنفيذ في مواجهته على أمواله الشخصية بمقتضى ذلك الحكم، كما يتلاحظ أيضاً على نص تلك المادة أنها أجازت لقاضي الأمور المستعجلة أن ينشأ سنداً تنفيذياً يتم بمقتضاه التنفيذ على الأمور الشخصية للممتنع عن إيداع الحصيلة، وهو الأمر الذي يترتب عليه تعدي دور القاضي المستعجل والحالة هذه مجرد الإختصاص بالفصل في إشكال تنفيذ لسند تنفيذي قائم، وعلى ذلك فإنه كان من الأجدر ان يسند المشرع ذلك الإختصاص إلى مدير إدارة التنفيذ بدلاً من القاضي المستعجل لتلافي هاتين الملاحظتين.[1]

وجدير بالذكر أنه إذا لم يتحقق أحد الفروض التي يتم فيها توزيع حصيلة التنفيذ دون تدخل القضاء، وتم إيداع تلك الحصيلة خزينة إدارة التنفيذ وأنقضى الأجل المحدد (الأسبوع التالي لهذا الإيداع) دون اتفاق ذوي الشأن على النحو الذي أسلفنا بيانه فإن ذلك يتطلب عرض الأمر على مدير إدارة التنفيذ لكي يجري إجراءات توزيع تلك الحصيلة والتي تبدأ إجراءاتها على النحو المقرر بالمادة (285 مرافعات) والتي نصت على أن:

(تبدأ إجراءات التوزيع بعد أن يعد مدير إدارة التنفيذ بناء على طلب أحد ذوي الشأن قائمة توزيع مؤقتة يودعها الإدارة المذكورة، وعليها بمجرد إيداع القائمة أن تقوم بإعلان المدين والحائز والحاجزين ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات للحضور أمام إدارة التنفيذ في جلسة تحددها للوصول الى تسوية ودية.

وإذا حضر ذوو الشأن وانتهوا إلى اتفاق على التوزيع بتسوية ودية أثبت مدير إدارة التنفيذ إتفاقهم في محضر يوقعه والموظف المختص والحاضرون وتكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي).

وإذا تخلف أحد ذوي الشأن او بعضهم عن حضور تلك الجلسة فإن تخلفه لا يمنع من إجراء التسوية الودية بشرط عدم المساس بما أثبت للدائن المتخلف في القائمة المؤقتة، ولا يجوز لمن

---

[1] د. . عزمي عبد الفتاح، د. مساعد العنزي – مرجع سابق – ص454

تخلف أن يطعن في التسوية الودية التي أثبتها مدير إدارة التنفيذ بناء على إتفاق من حضر من الخصوم.

ومتى تمت التسوية على الوجه المشار إليه في الفقرتين السابقتين أعد مدير إدارة التنفيذ خلال الخمسة أيام التالية قائمة التوزيع النهائية بما يستحق كل دائن.

وإذا تخلف جميع ذوي الشأن عن حضور الجلسة المحددة للتسوية الودية أعتبر مدير إدارة التنفيذ القائمة المؤقتة قائمة نهائية[1].

ومن خلال مفاد أحكام آنفة الذكر تبدأ إجراءات توزيع حصيلة التنفيذ بتقدم أحد ذوي الشأن إلى مدير إدارة التنفيذ، وعلى ذلك يتولى الأخير اعداد قائمة مؤقتة وتحديد جلسة أمامه ليصل فيها أصحاب الشأن إلى تسوية ودية بشأنها، ويقوم بإيداع تلك القائمة المؤقتة لدى إدارة التنفيذ والتي تتولى إعلان أصحاب الشان للحضور بالجلسة المحددة وهم الدائنون الحاجزون – ومن اعتبر طرفاً في الإجراءات والمدين والحائز، ويكون اعداد هذه القائمة المؤقتة متضمناً تحديد مدير ادارة التنفيذ مصاريف الحجز والبيع والتوزيع والتي تعتبر لها الأولوية على كافة الحقوق الأخرى بما في ذلك الحقوق المضمونة برهن والحقوق الممتازة (المادة 105 من قانون التأمينات العينية رقم 34 لسنة 1961) ثم يوزع الحصيلة الترتيب بين الدائنين غير العاديين حسب المرتبة المقررة لديونهم في القانون الموضوعي وما يتبقى بعد ذلك يوزع بين الدائنين العاديين بالمحاصة أي (قسمة غرماء).[2]

وبعد الإنتهاء من الخطوة آنفة الذكر فإنه إذا احضر ذوي الشأن وانتهوا إلى الاتفاق على التوزيع بتسوية ودية فعندئذ يقوم مدير إدارة التنفيذ بإثبات إتفاقهم في محضر يوقعه هو والموظف المختص وهؤلاء الدائنين الحاضرين، وتكون لهذا المحضر قوة السند التنفيذي، وفي خلال الخمسة أيام التالية لتحرير المحضر آنف الذكر يقوم مدير إدارة التنفيذ بتحرير قائمة التوزيع النهائية بما يستحقه كل ذي شأن من أصل وفوائد ومصروفات، وإذا تخلف أحد ذوي الشأن أو بعضهم عن حضور جلسة التسوية الودية آنفة الذكر فإن تخلفه لا يمنع من إجراء تلك التسوية التي أثبتها مدير إدارة التنفيذ على النحو آنف الذكر.

[1] المادة (285) من قانون المرافعات المدنية والتجارية.
[2] يراجع في ذلك د/ فلاح الديحاني – مرجع سابق – ص211 وما بعدها.

أما في حالة تخلف جميع ذوي الشأن عن الحضور بالجلسة آنفة الذكر فعندئذ يصدر مدير إدارة التنفيذ أمراً باعتبار تلك القائمة المؤقتة بمثابة قائمة نهائية.

وإذا لم تتيسر التسوية الودية بسبب إعتراض أو مناقصة أحد ذوي الشأن أو بعضهم يأمر مدير إدارة التنفيذ بإثبات إعتراضاتهم أو مناقضاتهم في محضر الجلسة، ولا يجوز إبداء مناقضاتهم في محضر الجلسة، ولا يجوز إبداء مناقضات جدية بعد تلك الجلسة، وعلى المعترض أو المناقصة أن يرفع دعواه أمام المحكمة الكلية خلال عشرة أيام من تاريخ إثبات إعتراضه أو مناقضته في محضر الجلسة الذي أسلفنا بيانه، ويختصم المعترض أو المناقصة في تلك الدعوى جميع أصحاب الشأن، ويكون الحكم في هذه الدعوى إنتهائياً، وتقوم إدارة كتاب المحكمة بإرسال صورة من هذا الحكم إلى إدارة التنفيذ فور صدوره.

وفي الحالات التي يتم فيها التسوية الودية على النحو آنف الذكر، أو الحالات التي لم يتم فيها رفع دعوى مناقصة، أو حالة عدم إيداع المعترض أو المناقصة خلال مدة العشرة أيام المحددة لرفعها، ووصول صورة الحكم الصادر في تلك الدعوى في حالة رفعها، يقوم مدير إدارة التنفيذ بإيداع قائمة التوزيع النهائية بما يستحقه كل دائن إما على أساس القائمة المؤقتة وما تم من تسوية ودية، وإما على أساس مقتضى الحكم الصادر في المناقضة حسب الأحوال.

وفي جميع الأحوال يأمر مدير إدارة التنفيذ بتسليم أوامر الصرف على خزانة الإدارة، ويشطب جميع القيود سواء تعلقت بديون أدرجت في القائمة أو بديون لم يدركها التوزيع.[1]

وتجدر الإشارة إلى أنه لا تمنع المناقضات في القائمة مأمور التنفيذ من الأمر بتسليم أوامر الصرف لمستحقيها من الدائنين المتقدمين في الدرجة على الدائنين المتنازع في ديونهم.

رابعاً: أوجه الإختلاف بين الوضعين الأردني والكويتي:

وفقاً للمادة (112) من قانون التنفيذ الأردني إذا تبين لدائرة التنفيذ أنها استوفت من المدين مبالغ تزيد عن مقدار الدين ودفعتها للدائن ففي هذه الحالة يجب على تلك الدائرة أن تتولى أمر إسترداد هذا المبلغ الزائد من الدائن ودفعه للمدين دون حاجة لقيام الأخير برفع دعوى قضائية لإستصدار

[1] يراجع في ذلك المادة (286) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي.

حكم بإسترداده، وهذا لا يقابله نص في قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي وهو الأمر الذي يترتب عليه قيام المدين برفع دعوى للحصول على حكم ضد دائنة لإسترداد تلك الزيادة شأنه في ذلك شأن المدين إذا كانت حصيلة التنفيذ على أمواله المنقولة تزيد عن الوفاء بدنية وتحصل دائنة على تلك الزيادة.

الخاتمة

من خلال السياق الذي أسلفنا بيانه في هذه الدراسة فقد تم التوصل إلى العديد من النتائج، ويخلص الباحث إلى أهم تلك النتائج والتي تتمثل فيما يلي:

1) أن المشرع الأردني قد عالج القواعد والإجراءات الأساسية للحجز التنفيذي على الأموال غير المنقولة (العقار) وبيعها بالمزاد العلني لإستيفاء الدائنين لحقوقهم في قانون التنفيذ رقم (25) لسنة 2007وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وفقاً لآخر تعديلاته بالقانون رقم 8 لسنة 2009، اما المشرع الكويتي فقد عالج تلك القواعد والإجراءات الأساسية في قانون المرافعات المدنية والتجارية الصادرة بالمرسوم بقانون رقم 38 لسنة 1980.

2) أعتبر المشرعان في دولتي الدراسة سواء الأردن والكويت أن السند التنفيذي مفترض ضروري للتنفيذ الجبري على الأموال غير المنقولة (العقار)، وأنه هو الوسيلة الوحيدة والمؤكدة لوجود حق الدائن عند إجراء التنفيذ الجبري على تلك الأموال، وعلى ذلك يتعين وجود السند التنفيذي بيد الدائن عند قيامه بالبدء في التنفيذ لاسيما وأنه إذا تم البدء في التنفيذ بدون وجود السند التنفيذي فإنه لا يتم تصحيح إجراءات التنفيذ بوجود هذا السند بعد ذلك.

3) أنه وعلى الرغم من قيام المشرعان الأردني والكويتي بمعالجة القواعد والأوضاع والإجراءات الأساسية التي يتطلبها الحجز التنفيذي على العقار وبيعه بالمزاد العلني على النحو الذي أسلفنا بيانه في البند أولاً أعلاه، وعلى الرغم أيضاً من تعمد كل مشرع من المشرعان في دولتي الدراسة من إضافة بعض الضوابط والأوضاع الجديدة إلى قانونه الحالي من أجل سد النقص الذي كان يفتقره قانونه السابق وإجراء بعض التغييرات في إجراءاته بشأن التنفيذ على العقار حتى يحقق ما زالوا يشترطان لإيقاع الحجز التنفيذي على العقار إتباع الدائن لإجراءات تتضمن من طبيعتها التعقيد والصعوبة واستغراق الكثير من الوقت وإطالة المدة إرهاقاً بالدائن الذي يسعى للحصول على حقه من مدينه المتعنت.

4) يحسب للمشرعان سواء الأردني أو الكويتي تعمدهم النص على عدم جواز الحجز التنفيذي علىبعض أموال المدين سواء المنقولة أو غير المنقولة نظراً للأسباب والاعتبارات التي ترجع أما إلى طبيعة تلك الأموال أو وجود نص قانوني يمنع الحجز على هذه الأموال لاعتبارات إنسانية الهدف منها الشفقة على المدين في حالات معينة ومحددة، وذلك استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بأن جميع أموال المدين ضامنة للوفاء بديونه، وأن جميع الدائنين متساوون في هذا الضمان العام الأموال المدين.

5) راعى المشرعان الأردني والكويتي مصلحة المدين بشكل كبير بشأن إجراءات الحجز على أمواله غير المنقولة وبيعها بالمزاد العلني والتي يجب على الدائن إتباعها على الرغم من أن تلك الإجراءات تتضمن في طبيعتها التعقيد والصعوبة، وعلى سبيل المثال لا الحصر فإن ذلك يتضح من التشريع الأردني في جعله مرور الأموال غير المنقولة للأموال المحجوزة بمراحل متعددة يمكن للمدين من خلال أي مرحلة من تلك المراحل إلى ما قبل التقرير بالإحالة القطعية أن يقوم بسداد دينه وبالتالي اعتبار الحجز كأن لم يكن، ووفقاً للتشريع الكويتي فإن الدائن لم يكسب من إجراءات التنفيذ العقاري سوى طول الوقت والتعقيد فمثلاً حتى يتمكن الدائن من استيفاء البيان من وصف العقار لكي لا يبطل الإنذار فإنه يحتاج لدخول العقار، ويتطلب الحصول على هذا البيان يلزم استصداره أمر على عريضة للترخيص للمحضر بدخول العقار للحصول على البيانات اللازمة لوصف العقار ومشتملاته.

6) يترتب على صدور قرار الإحالة القطعية أو النهائية عند حصول الضم باسم المزايد الأخير واستلام المشتري المحال عليه لعقار وفقاً للوضع في التشريع الأردني عدة آثار أهمها هو، تظهير العقار المبيع من حقوق الامتياز والتأمين والرهن والحجز حيث تنتقل هذه الحقوق إلى الثمن مع مراعاة أحكام القوانين الخاصة إعمالاً للمادة (96) من قانون التنفيذ، وذلك بعد أن يطلب مأمور التنفيذ تسجيل قرار الإحالة القطعية بعد دفع الثمن والنفقات إعمالاً للمادة (95) من ذات القانون المذكور، ويعد هذا استثناء من القاعدة العامة التي تقضي بأن (الشخص لا ينقل إلى من يخلفه أكثر ممالة من حقوق)، إلا أنه وعلى الرغم مما ورد في قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين أو أي قانون أخر ذي علاقة فإنه لا يجري التنفيذ على العقار استيفاء لحقوق امتياز أو تأمين أو رهن أو أي حق آخر إلا عن طريق دائرة التنفيذ ووفقاً لأحكامه إعمالاً للمادة (104/ب) من قانون التنفيذ الأردني.

التوصيــــات

يرى الباحث أن يجري المشرع الأردني التعديلات التالية:

1) العمل على حل التعارض القائم بين نص المادة (6) من قانون البيانات ونص المادة (7) من قانون التنفيذ حيث أجازت الأخيرة للمدين المنفذ ضده إنكار السندات الرسمية على الرغم من أن تلك السندات لا يجوز الطعن عليها إلا بالتزوير وفقاً لأحكام المادة (6) من قانون البيانات.
2) العمل على إزالة القيد الوارد بالمادة (3/ج) والمتعلق بجواز القيام بالإجراءات التنفيذية في أيام العطلات الرسمية بما يتوافق مع ما نصت عليه المادة (4) من قانون أصول المحاكمات المدنية والتي يقضي مفاد أحكامها بعدم جواز القيام بتلك الإجراءات التنفيذية في أيام هذه العطلات، لاسيما وأن أساس القواعد الشكلية قد وجد لضمان حسن سير القضاء والنأى بالعدالة من كيد طالب التنفيذ وتعسفه في استعمال حقه من خلال قيامه بتلك الإجراءات التنفيذية في أيام العطلات الرسمية بما لا يتفق مع الاعتبارات الإنسانية المتمثلة في مشاعر المدين سواء الوطنية أو الدينية.
3) العمل على إعادة صياغة المادة (28/أ) من قانون التنفيذ (لا يجوز حجز البيت الذي يسكنه المدين....)بدلاً من عبارة (لا يجوز بيع البيت الذي يسكنه)، وعليه يكون المشرع الأردني قد ترك الحالتين المنصوص عليهما بالمادة (28) من قانون التنفيذ والتي لا يباع منهما بيت المدين الذي يسكنه مع عياله إذا كان متناسباً مع حالة، وعدم جواز بيع أراضي المدين التي تعد كافيه لإعاشته وإعاشة عياله لتقدير رئيس دائرة التنفيذ، وذلك حتى يتلافى المشرع النقد الفقهي الموجه للنص آنف الذكر والمتمثل في أنه كيف يجيز المشرع حجز بيت السكن الضروري للمدين ومن يعولهم حجزاً تنفيذياً ولا يجيز حجزه تحفظياً.
4) العمل على إزالة الجمود الذي شاب نص المادة (30) من قانون التنفيذ التي حظرت الحجز على العقارات بالتخصيص مستقلة عن العقار المرصودة لخدمته على الرغم من إجازته حجزها مع الأرض التي خصصت لها أو إذا أخرجها مالكها من خدمة الأرض باعتبار أنها تعود في هذه الحالة إلى مال منقول، وهذا المنع المطلق الذي قرره المشرع الأردني بعدم إجازته على العقار بالتخصيص مستقلاً عن العقار المرصود لخدمته يجعل هذا العقار بالتخصيص في مرتبة مساوية للعقار الأصلي الذي رصد لخدمته وهو الأمر الذي يشوب النص آنف الذكر بالجمود.

5) العمل على تعديل نص المادة (78) من قانون التنفيذ بجعل الدائنين أصحاب الرهون والتأمينات والامتياز طرفاً في الإجراءات وأن يحذو حذو نظيره الكويتي الوارد في المادة (265) من قانون المرافعات المدنية والتجارية في هذا الشأن.

ويرى الباحث أن يجري المشرع الكويتي التعديلات التالية:

1) أن يحذو حذو نظيره الأردني في عدم اشتمال السندات التنفيذية بالصيغة التنفيذية المنصوص عليها بالمادة (190) من قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي والتي يعتد بالسند التنفيذي كأداة للتنفيذ بدونها لاسيما وأن اشتراط المشرع الكويتي لهذا الشرط الشكلي لا يوجد له أي مبرر أو ضرورة قانونية أو منطقية سوى إنه مجرد شكل قانوني فرضه المشرع الكويتي نتيجة نقله للمادة (190) مرافعات كويتي من نظيرتها المادة (280) مرافعات مصري، وعليه نوصي المشرع الكويتي بأنه من الأفضل الاكتفاء بأمر التنفيذ الذي يصدره القاضي على السند خاصة وأن في إصدار القاضي لذلك الأمر تتوافر معه إمكانية التحقق منه والإشراف عليه.
2) العمل على إضافته نص مقابل للمادة (112) من قانون التنفيذ الأردني والتي توجب على دائرة التنفيذ إذا تبين أنها استوفت من المدين مبالغ تزيد عن مقدار الدين ودفعتها للدائن قيام تلك الدائرة بتولي استرداد هذا المبلغ الزائد من الدائن ودفعه للمدين دون حاجة لإقامة الأخير لرفع دعوى قضائية لاستصدار حكم بهذا الاسترداد.
3) العمل على إضافة مادة إلى قانون المرافعات المدنية والتجارية تنص على الأشخاص الممنوعين من المزايدة في المواد المتعلقة بالحجز على العقار، وأن يحذو حذو نظيره الأردني في هذا الشأن بالمادة (82) من قانون التنفيذ، ولا ينال من ذلك القول بأن القواعد العامة في القانون المدني الكويتي تحتوي على نص مشابه لذلك ولا يوجد ما يمنع من تطبيقه لاسيما وأن صراحة النص على منع بعض الأشخاص من المزايدة بين النصوص المتعلقة بالحجز على العقاروبيعه بالمزاد العلني في قانون المرافعات يجعل الموضوع جامعاً ومانعاً من حيث الرجوع إليه وتحقيقاً للشفافية.

ويرجوا الباحث من المشرعين الأردني والكويتي تقليص الإجراءات الواجبة الإتباع عند طلب الدائن الحجز التنفيذي على أموال مدينه غير المنقولة (العقار) وبيعها بالمزاد العلني بما يتواكب مع التطورات الحاصلة في المجتمعين سواء الأردني أو الكويتي، والعمل على تعديل ما

يشوب النصوص المتعلقة بتلك الإجراءات من تعقيد وإطالة المدة التي تستغرقها لاسيما وأن في إحاطة هذه الإجراءات بوقت طويل من شأنه تعطيل مصلحة الدائن في استيفاء حقه من مدينه المتعنت خاصة وأن العدالة تقتضي الموازنة في حماية كل أطراف المعاملة الحجزية، ولا يجدر بالمشرع أن يوفر الحماية للمدين وحده بكل هذه الإجراءات المعقدة والطويلة على حساب الدائن صاحب الحق والذي يعتبر جديراً بالحماية والمساعدة في الحصول على دينه.

قائمة المراجع والمصادر

أولاً : الكتب

1) د. عبد الباسط جميصي ، د. آمال العزايزي – التنفيذ في المواد المدنية والتجارية – المبادئ العامة في طرق التنفيذ المختلفة – مكتبة منشأة المعارف بالإسكندرية.

2) أ.د. عباس العبودي – شرح أحكام قانون التنفيذ – دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية لمحكمة التمييز – دار الثقافة للنشر والتوزيع – عمان 2006 .

3) د. فتحي والي – التنفيذ الجبري في القانون الكويتي – الطبعة الأولى – جامعة الكويت 1978 – المكتبة القومية.

4) د. مفلح عواد القضاة –أصول التنفيذ وفقاً لأحدث التعديلات لقانون التنفيذ الأردني – دراسة قضائية – دار الثقافة 2010 – عمان.

5) د. فلاح الديحاني – تنفيذ الأحكام المدنية – مرافعات 2 – الطبعة الأولى – الكويت 2007.

6) د. طلعت محمد دويدار – طرق التنفيذ القضائي – مكتبة منشأة المعارف بالإسكندرية 1994.

7) أنيس إبراهيم وآخرون – المعجم الوسيط – الطبعة الثانية – باب الحاء – دار الثقافة بالإسكندرية 1952.

8) التحيوي ، ومحمود السيد عمر – إجراءات الحجر وآثاره العامة في قانون المرافعات المدنية والتجارية – دار الجامعة الجديدة 1999.

9) صلاح الدين شوشاري – التنفيذ الجبري في المواد المدنية والتجارية والشرعية – شرح قانون التنفيذ وقانون التنفيذ الشرعي – دار الثقافة للنشر والتوزيع 2009.

10) د. أحمد المليجي ، وعبد الستار الملا – أصول التنفيذ في القانون الكويتي – الجزء الثاني – مؤسسة دار الكتب – الكويت – الطبعة الأولى 1997 – مؤسسة الكتب للطباعة والنشر – الكويت

11) د. محمود محمد الكيلاني – قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ – المجلد الرابع – دار الثقافة للنشر والتوزيع 2013.

12) د. راغب الحلو – النظرية العامة للعمل القضائي – دار الفكر العربي 1974

13) د. عزمي عبد الفتاح ، مساعد العنزي – قواعد التنفيذ الجبري في قانون المرافعات الكويتي – الكتاب الثاني – مؤسسة دار الكتب بالكويت – الطبعة الثانية 2013.

14) د. محمود الكيلاني – قواعد الإثبات وأحكام التنفيذ- المجلد الرابع – دار الثقافة للنشر والتوزيع 2013.

15) د. عبد الرزاق السنهوري – الوسيط ف شرح القانون المدني الجديد – المجلد العاشر – دار النهضة العربية بالقاهرة.

16) د. علي هادي العبيدي – الوجيز في شرح القانون المدني (الحقوق المتفرعة عن حق الملكية) – دراسة موازنة – دار الثقافة للنشر والتوزيع – عمان 2013.

17) د. إبراهيم ابو الليل – الحقوق العينية التبعية (التأمينات العينية – جامعة الكويت – مجلس النشر العلمي 2010).

18) د. غنى حسون طه، محمد طه البشر – الحقوق العينية ، مطابع مديرية دار الكتب – جامعة الموصل 1982.

19) أنور طلبه، اشكالات التنفي ومنازعات الحجز ، المكتب الجامعي الحديث – القاهرة – مصر – دون طبعة – سنة 2006.

20) احمد هندي – اصول التنفيذ – الدار الجامعية – الاسكندرية – ط1 – دون طبعة – 1989.

21) وجدي راغب – النظرية العامة للتنفيذ – دار النهضة العربية – القاهرة – ط1 – سنة 1999

ثانياً : القوانين

1) قانون المرافعات المدنية والتجارية الكويتي رقم 38 لسنة 1980 وتعديلاته.

2) قانون أحكام البيانات الأردني رقم 30 سنة لسنة 1952 وتعديلاته.

3) المادة (280) مرافعات مصري.

4) قانون التنفيذ الأردني رقم 25 لسنة 2007

5) القانون المدني الأردني رقم 43 لسنة 1976

6) قانون أصول المحاكمات المدنية الأردني رقم 24 لسنة 1988

7) القانون المدني الكويتي رقم 67 لسنة 1980.

8) قانون المرافعات الكويتي.

9) تمييز كويتي – رقم 148 لسنة 1994 تجاري.

10) تمييز كويتي – الطعن رقم 18 لسنة 1986 عمالي – جلسة 1986/12/1.

11) تمييز كويتي – الطعن رقم 148 لسنة 1994 تجاري – الصادر بتاريخ 1994/3/11–

Abstract

This study discusses a very subject of (Conservation attachment of immovable and buying it by auction sale then devising proceeds to creditors and rights of this immovable's owner after this conservation attachment). All of this according to a comparative study between Jordanian execution law and the Kuwaiti Code of Civil and Commercial Procedure.

I have discussed in that study, initially, to the meaning of execution and the types of bonds that are eligible to execute with them, and what is the meaning of executive foreclosure and its domain, then, the procedures of executive real estate foreclosure, regarding application submission and its registration in Real Estate Notarization Officer and the announcement of that foreclosure, then the impediments of foreclosure regarding non-execution of foreclosure and trust mortgage,then I discussed the execution of executive real estate foreclosure, then I discussed, forced sale real estate regarding the transfer of debtors rights and to increase or decrease that price of debt fulfillment.